

JEGYZŐKÖNYV
amely készült a

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. február 10. napján megtartott
Felügyelőbizottságának alakuló ülésről

Jelen voltak:

Morovik Attila
Halmos Istvánné
Szuhai Erika
Kovács Dávid Attila
Domokosné dr. Kósa Edit

Alpolgármester
Felügyelőbizottság tagja
Felügyelőbizottság tagja
Felügyelőbizottság tagja
Ügyvezető
Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal
1211 Budapest, Szent Imre tér 10. I. em. 5. Kistanácssterem

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. február 10. 8. óra

Domokosné dr. Kósa Edit a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. ügyvezetője üdvözli a résztvevőket és megnyitja a Felügyelőbizottság alakuló ülését. Elmondja, hogy mivel jelenleg nincs elnöke a Felügyelőbizottságnak, az ügyvezető koordinálja az ülést az elnök megválasztásáig. Az ügyvezető ismerteti a korábban kiküldött napirendi pontokat a Felügyelőbizottság tagjainak.

Morovik Attila alpolgármester: tájékoztatja a résztvevőket, hogy Polgármester úr fontos elfoglaltsága miatt, ő helyettesíti az alakuló ülésen és tolmácsolja, hogy Halmos Istvánnét javasolja Felügyelőbizottság elnöki posztjára.

Napi rendi pontok:

1. Napirendi pontok elfogadása. Jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása.
2. A Felügyelőbizottság elnökének megválasztása.
3. A Felügyelőbizottság ügyrendjének megtárgyalása, elfogadása, valamint javaslattétel Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felé.
4. A Felügyelőbizottság 2023. I. fél évi munkatervének megtárgyalása, elfogadása.
5. Egyebek

1./ NAPIRENDI PONT

Napirendi pontok elfogadása. Jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása.

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: érdeklődik, hogy az imént felsorolt napirendi pontokat szeretné-e valaki módosítani, esetleg van-e kérdés, javaslat azok kapcsán.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági tag: az egyéb napirendi ponttal kapcsolatosan felvetette, hogy benne maradjon-e e pont folyamatosan a napirendi pontok között vagy kerüljön kivezetésre.

Szuhai Erika felügyelőbizottsági tag: javasolta, hogy maradjon folyamatosan benne az egyéb napirendi pont.

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: megkéri a felügyelőbizottsági tagokat, hogy kézfeltartással jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról.

A napirendi pontokat a felügyelőbizottsági tagok egyhangúan elfogadták.

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: jegyzőkönyvvezetőnek Kohári Krisztinát javasolja megválasztásra. Elmondja, hogy minden ülés elején természetesen újraválasztják a jegyzőkönyvvezetőt.

A jegyzőkönyvvezető személyét a felügyelőbizottsági tagok egyhangúan elfogadták.

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: kéri, hogy a jegyzőkönyv-hitelesítő a felügyelőbizottsági tagok közül legyen megválasztva.

Kovács Dániel Attila felügyelőbizottsági tag: jelentkezik jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

A jegyzőkönyv-hitelesítő személyét a felügyelőbizottsági tagok egyhangúan elfogadták.

A Felügyelőbizottság áttér a második napirendi pont megtárgyalására.

2./ NAPIRENDI PONT

A Felügyelőbizottság elnökének megválasztása.

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: ismertette a 2. napirendi pontot, és kérdezi a Felügyelőbizottság tagjait, hogy van-e javaslatuk az elnöki pozícióra.

Halmos Istvánné személyére érkezett javaslatot.

Halmos Istvánné: elfogadta az elnöki pozíciót.

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

1/2023. sz. határozat (2023.02.10.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága alakuló ülésén elnöknek választotta Halmás Istvánt, bizottsági tagok Szuhai Erika és Kovács Dávid Attila.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: gratulált a kinevezéshez, majd áttért a következő napirendi pontra.

3./ NAPIRENDI PONT

A Felügyelőbizottság ügyrendjének megtárgyalása, elfogadása, valamint javaslattétel Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felé.

A felügyelőbizottsági tagok egyetértettek.

2/2023. sz. határozat (2023.02.10.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadja a Felügyelőbizottság ügyrendjét, és azt jóváhagyásra javasolja az alapítói jogokat gyakorló testületnek.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

4./ NAPIRENDI PONT

A Felügyelőbizottság 2023. I. fél évi munkatervének megtárgyalása, elfogadása.

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: Ismertette a következő napirendi pontot, majd elmondta, hogy a munkaterv-tervezet is előzetesen kiküldésre került. Érdeklődik, hogy a 2023. I. fél évi munkatervvel kapcsolatban van-e valakinek kérdése.

3/2023. sz. határozat (2023.02.10.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadja a Felügyelőbizottság 2023. I. félévi munkatervét.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

5./ NAPIRENDI PONT

Egyebek

Kovács Dávid Atilla felügyelőbizottsági tag: felveti, hogy továbbra is e-mailben kommunikáljanak-e a bizottsági tagok, vagy más csatornák is kerüljenek kialakításra.

Halmos Istvánné elnök: megjegyzi, hogy telefonon is mehet a kapcsolattartás az e-mailek mellett.

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető: gratulál a megválasztott elnöknek és a Felügyelőbizottságnak.

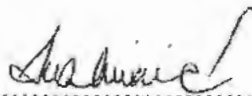
Halmos Istvánné elnök: megígérte a Felügyelőbizottság nevében, hogy szigorúan ellenőrzik az új céget.

A FEB ülések időpontjaival kapcsolatban is megállapodás született, miszerint a testületi ülések hetének keddjén, havi testületi ülés hiányában pedig az adott hónap utolsó keddjén 18 órai kezdettel lesznek az ülések.

Halmos Istvánné elnök: bezárja az ülést.

Morovik Attila alpolgármester: jó munkát, nagyon jó együttműködést kíván az újonnan megválasztott Felügyelőbizottságnak és nyújtson segítséget az új cégnek.

A jegyzőkönyv hiteléül:



Halmos Istvánné
elnök



jegyzőkönyvvezető



Kovács Dávid Atilla
jegyzőkönyv-hitelesítő

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
[REDACTED]

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.

Napirendi 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 döntenie, 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.

Szuha 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 Kohári Krisztina.

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 Istvánné: 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 hazzá 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 továbbó 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 nopus a végrehajtások ügyében. Példaként említenéd az pékséget működtető

Avis Home Kft 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 kiűrtési eljárás lakás és üzlethelyiségek tekintetében, ha kiegyenlítik a tartozásukat, természetesen nem kerül az ingatlan kiűrtésre, 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,

[REDACTED] Létszámbővítése, mint mondtam volt, elengedhetetlen.

Társaságunk számára megvásárlásra került az Apolló program, melyet a Jagelőd 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.

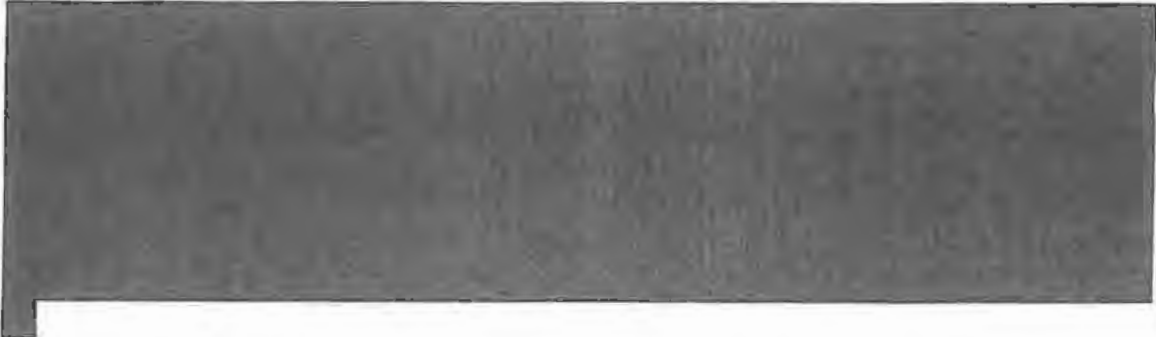
Halmos Istvánné: a Kft. vállalkozási tevékenységét érintő - az üzleti érdekre való tekintettel a jegyzőkönyv következő fejezete nem nyilvános

[REDACTED] piac

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

Társasházkezelés:

[REDACTED]



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 óras – 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.

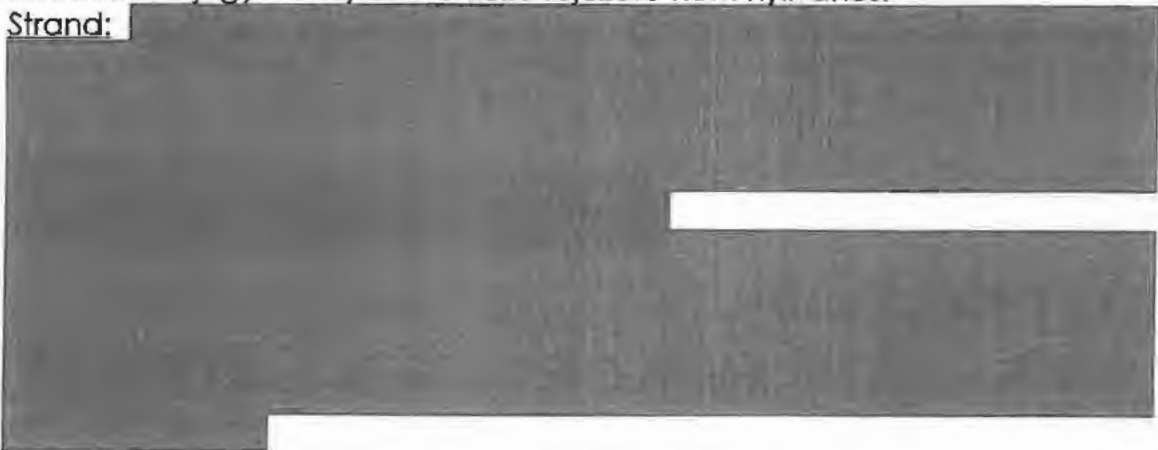
Ügyfélszolgálat: terveink szerint a Kossuth Lajos utca 80. szám alatti ingatlanban lesz, ott nem kell nagyobb összegű felújítást végezni és a többi területet, terveink szerint ki tudjuk adni. Szeretnénk minél előbb költözni.

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 feül 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 kollégóval, akinek feladata a javítások koordinációja, illetve elvégzett javítás szakszerű voltának szakmai megítélése. A Városgazdóval 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 átveit problémák halmazát látja jelen pillanatban, nem a szép jövőt. 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 szükségilakás 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 Avis Home Kft.-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 hibójából adódó adatvesztés nem fordulhat elő.

Szuhai Erika: évente felül kéne vizsgálni a szociális rászorultságot, borzostó 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. vállalászási 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]

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan 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 költségelví lakásokat érinti, azonban a fellevezető 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 att mindenki csak egy lakásra pályázhat.

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

Halmos Istvánné: javasolja, hogy a Szuhai Erika által javasoltokkal, 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

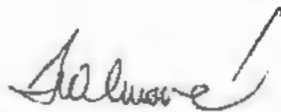
Egyebek

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 hitelül



.....
Halmos Istvánné
elnök



.....
Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



.....
jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. április 18. 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. április 18. 18. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszönti a jelenlévőket és ismerteti a napirendi pontokat. A meghívó 2023. április 14-én lett kiküldve három napirendi ponttal. Érdeklődik, hogy minden napirendi pontot tárgyaljon-e a felügyelőbizottság, amely a testületi meghívóban szerepel? Érdeklődik, hogy a felsorolt napirendi pontokat szeretné-e valaki módosítani, esetleg van-e kérdés, javaslat azok kapcsán.

Domokosné dr. Kósa Edit: tájékoztatja a bizottságot, hogy valamennyi előterjesztés megküldésre került, ugyanakkor valószínűnek tartja, hogy nem kerül mindegyik a képviselő-testület ülése elé megtárgyalásra, az óvodákkal kapcsolatos.

Szuha Erika: véleménye szerint erről az előterjesztésről is beszélni kellene, ha mégis bekerül a testületi ülés elé.

Halmos Istvánné: érdeklődik a bizottsági tagoktól, hogy az előterjesztések kapcsán hogyan döntsön a bizottság?

Kovács Dávid Attila: tárgyalásra javasolhatja.

Halmos Istvánné: tárgyalásra javasolhatja.

Szuha Erika: támogatja a testület általi tárgyalását

Halmos Istvánné: ismerteti a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

- 1. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. között létrejött feladatellátási szerződés (függelékei és táblázatai)**

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

- 2. Helyiséggazdálkodással kapcsolatos írásos tájékoztatás**

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. 50. sz. előterjesztés

Javaslat a 210207 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 73. szám alatti ingatlanra vonatkozó használati szerződés megszüntetésére és az ingatlant terhelő, a Budapesti Zsidó Hitközséget illető használati jog megszüntetésére

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

4. 47. sz. előterjesztés

Javaslat a 1214 Budapest, Lámpás utca 27./ Szilvafa utca 66. (214139 hrsz.) alatti ingatlan 10152/91248 tulajdoni hányadának ingatlan árverésen történő megszerzésére

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

5. 53. sz. előterjesztés

Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2022. (11.25.) önkormányzati rendelet alapján bérlőkijelölési jog alapítására Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Csepeli Csodakút Egyesített Óvoda részére tárgyú 30/2023. (11.23.) Kt. számú határozat módosítására

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

6. Egyebek

Halmos Istvánné: a napirendi pontokkal kapcsolatosan kéri a felügyelőbizottsági tagokat, hogy kézfeltartással jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról.

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

11/2023. sz. határozat (2023.04.18.) A Felügyelőbizottság elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. között létrejött feladatellátási szerződés (függelékei és táblázatai)

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: megkérdezte az ügyvezető asszonyt, hogy van-e kiegészíteni valója az anyaggal kapcsolatosan?

Domokosné dr. Kósa Edit: köszönöm, nincs

Halmos Istvánné: megkérdezte a FEB tagokat, hogy van-e kérdésük az előterjesztéssel kapcsolatosan?

Neki volna az egyéb önkormányzati feladatok ellátásával kapcsolatban kérdése. A vagyonszabályban az önkormányzati vagyon vonatkozásában a vagyonszabályi nyilvántartásokhoz az adatszolgáltatás a Kft. feladatellátásába tartozik. A számviteli nyilvántartás és a vagyonszabályi nyilvántartás egyezősége kapcsán elmondja, hogy a Kft. átvette az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos adatszolgáltatást, amely a földhivatali nyilvántartásokkal kapcsolatos. Tudomása szerint a mai napig sem egyezik a számviteli nyilvántartás és a földhivatalnál bejegyzett önkormányzati vagyonnyilvántartás. A legutolsó ÁSZ vizsgálat során is gond volt ezzel. Ugyanis a számviteli nyilvántartásnak és annak a nyilvántartásnak, amit a Kft. jelenleg bonyolít az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok nyilvántartása és azok változásainak rendezése a Földhivatal nyilvántartásában lévő adatokkal, s ennek a kettőnek meg kell egyeznie.

Domokosné dr. Kósa Edit: tájékoztatja a bizottságot, hogy a vagyonnyilvántartást az ágazatvezető asszony szeretné, hogy ez átkerüljön az önkormányzathoz. Amíg nem kerül át teljesen az önkormányzathoz, addig van csak a Kft.-nél.

Halmos Istvánné: az önkormányzati ingatlanokban történő változások, amelyek földhivatali nyilvántartási változást igényelnek, ezek a feladatok továbbra is ott maradnak a Kft.-ben.

Domokosné dr. Kósa Edit: tisztában van a feladattal, hogy a nyilvántartás nincs összhangban az önkormányzatéval. Ezt az adatállományt is rendbe kell tenni, mint az összes adatállományt. Nem kis feladat, ráadásul úgy, hogy külön programban vezetik.

Halmos Istvánné: a feladatellátási szerződésben a 3. sz. függelékben az önkormányzati intézményi feladatkörben csak egy intézmény szerepel, ugyanakkor a szerződés szövegében a 3. pontnál a 3. sz. függelékben intézmények vannak meghatározva.

Domokosné dr. Kósa Edit: pontosabban az Ifjúsági Tábor szerepel. Néhány ingatlan esetében azonban, mint pl. a Kossuth Lajos utcai üzlethelyiségek, vagy a Brenner Parknál átfedések vannak a Városgazdával. Megállapodást fognak kötni a Városgazdával. A függelékek is folyamatosan változnak.

Tájékoztatja a bizottságot, hogy megvásárolták az Apolló programot és problémák adódtak az adatok migrálásával kapcsolatosan. Voltak

hiányosságok. Gyakorlatilag január során kétszer kellett könyvelniük. A februárit és márciusit, ahogy elkészül adják fel az elszámolást az önkormányzat felé. Ezt a feladatot az új pénzügyes kollegina kapta meg.

Kovács Dávid Attila: érdeklődik, hogy a most épülő Kis-Duna parti ingatlant a Városgazda fogja üzemeltetni?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, a Kft. Ez a 3. sz. számú függelékben szerepel, ahol 7 vagy 8 pálya fag épülni.

Kovács Dávid Attila: az az Ifjúsági Tábor. De mellette a Birkózó Csarnok mellé épül egy új park.

Domokosné dr. Kósa Edit: a felvetett ingatlanról nem tud tájékoztatást adni.

Halmos Istvánné: a határozathoz: a Felügyelőbizottság a feladatellátási szerződést áttekintette és tudomásul veszi, vagy megtárgyalta.

Szuhai Erika: az, hogy megtárgyalta az nem állásfoglalás.

Kovács Dávid Attila: ez már el van fogadva, megválttatni nem tudják, igazából megtárgyalták.

Szuhai Erika: a határozat az, hogy tudomásul veszik.

Kovács Dávid Attila: kvázi a feladtuk az, hogy a feladatellátási szerződést megtárgyalják.

Halmos Istvánné: megtárgyalták és tudomásul vették.

Megkérdezi, hogy elfogadja-e a Felügyelőbizottság a Kft. feladatellátási szerződését a kiegészítésekkel? Kézfeltartással jelezzék szavazatukat a 1. napirendi pont elfogadásáról.

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

12/2023. sz. határozat (2023.04.18.) a Felügyelőbizottság megtárgyalta és tudomásul vette Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. között létrejött feladatellátási szerződést annak függelékeivel és táblázataival.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

2./ NAPIRENDI PONT

Helyiséggazdálkodással kapcsolatos írásos tájékoztatás

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: ismertette a 2. napirendi pontot, és megkérdezte Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezetőt szeretné-e kiegészíteni az írásos anyagot?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem volt kiegészíteni valója, megköszönte.

Halmos Istvánné: kérdések? Egyéb hozzáfűzni valók?

Kovács Dávid Attila: egy régi ügy kapcsán kérdezi, hogy a Városgazda kiadott egy helységet egy pékségnek a Zrínyi utcában. A fölötte lakók elköltöztek, eladták a lakásukat a nagy zaj miatt, mert kora hajnalban már működtek a gépek nagy zajjal. A Városgazda szabályszerűen adta ki a helységet. Az jutott az eszébe, hogy van-e bármi nemű szabály arra az esetre, hogy a kiadott

helységek általában a társasházak alsó részében foglalnak helyet. Tehát fölöttük egy lakó közösség él és hogy van-e valamilyen kitétel, hogy ők a lakóközösséget nem zavarhatják vagy terveznek-e ilyen kitéttel?

Domokosné dr. Kósa Edit: januárban módosításra került az önkormányzati rendelet a testület által, melyben benne van az a kitétel, hogy maga a pályázati feltétel kiírása során milyen tevékenységet folytathat maga a pályázó. A pályázat kiírók határozzák meg a helyiségben végzendő tevékenységet.

Kovács Dávid Attila: évekig elhúzódott ez az ügy. A Kft. akkor megfogja vizsgálni, hogy milyen tevékenységet fognak folytatni?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, hiszen a pályázati kiírás változtatva lett és maga a pályázati rendszer is két lépcsős, így első lépcsőben vizsgálni fogjuk a végzendő tevékenységet.

Szuhai Erika: szeretne kapcsolódni Dávidhoz. Felveti, hogy tudja a társasházak probléma felvetését, de a családi házasok is szenvednek ezektől. Hiába van egy önálló épületben, pont egy családi házas övezetben egy pékség közvetlen jelenléte tette tönkre a tavasszal megvásárolt fehér kerti bútorokat, őszre már feketék voltak a koromtól. Persze lehet szeretni a friss péksüteményeket, csak ne a közvetlen környezetben legyen a pékség. Nem tudtak aludni, hajnal 3 órától már dolgoztak a pékségben. Egy iparosított környezetbe kerülne, az az ideális.

Domokosné dr. Kósa Edit: nagyon köszöni az ötletet, hogy kifejezetten gyárterületen legyenek elhelyezve ezek a tevékenységek. Frangepán utca gyárterületté lett minősítve, ott ez megoldható lenne.

Halmos Istvánné: az anyagban lehet látni, hogy majdnem 1/3-a üres a helyiségeknek. Hol vannak ezek a helyiségek? 103 üres helység van.

Domokosné dr. Kósa Edit: a 104-ből 47 db a Mansfeldben, mely bezárással került, volt SZTK épülete, 19 db nem bérbeadható, mert telefonközpont, légópince, tágulási tartály a Főtávnak pl. Három darab szerződéskötés alatt van, de még nem kötötték meg. 35 db van üresen, ebből még maximum 10 bérbeadható. A Rákóczi úton, Kossuth Lajos utcában, a Szabadság utcában, a Szent Imre téren, ezek üresek és kiadhatók. Templom utcában is van kiadható és a Vénuszban is.

Halmos Istvánné: a beszámoló második oldalán szerepel, hogy 2022-ben kettő darab olyan terület a kezelésünkbe került, amit az önkormányzat megvásárolt. Milyen területekről van szó?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem tudja, ígéri, hogy írásban választ ad.

Halmos Istvánné: megnézte, hogy milyen ingatlan vásárlások szerepeltek a költségvetésben, de nem tudta beazonosítani a két ingatlant. Részére rendben van, és kérdezi, van-e egyéb megjegyzés?

Szuhai Erika: elmondja, hogy Ő is a számokat nézte, de most így minden világossá vált számára. Érdekelne még, hogy bizonyos üzlethelyiségek miért nem adhatók bérbe, mert olyan területen van? Megemlíti a régi időben jól működő virágüzletet, mely akkor jól funkcionált, de ma már csak a busz és a forgalom megy el előtte. Nyilván ez ma már nem kiadható. Ezek meg vannak, viszont az élet túl haladt rajtuk. Jó lenne kigyűjteni ezeket, hogy civilszervezeteknek kiadhatóak legyenek.

Domokosné dr. Kósa Edit: az üres lakások felmérése után a következő ütemterv az üres üzlethelyiségek felmérése, és kategorizálni kell melyik újítható fel.

Szuhai Erika: például a Templom utcában nem lehetne akkora forgalmat generálni, mert oda csak célzottan mennek be. Neki, ami még feltűnt a 6 parkoló, illetve garázs. Ezekre nagy igény van, hogy lehet, hogy nem kerültek bérbeadásra?

Domokosné dr. Kósa Edit: igéri, hogy erről is referálni fog írásban.

Kovács Dávid Attila: elmondja, hogy majdnem ugyanezeket akarta megkérdezni, hogy legyen egy ilyen felmérés. Látott még egy területet, ami bérbeadás. Milyen jellegű a bérbeadás?

Domokosné dr. Kósa Edit: területhasználati szerződések, például valaki kipakol az üzlet elé, ott is már területhasználati díjat kell fizetnie. Filmek forgatásánál, hogy pontosan még milyen területet érintenek, ennek is utána néz. Elmondja, hogy eddig a lakás állománnyal foglalkozott behatóbban, az üzleti területtel még nem ismerkedett meg ilyen részletesen.

Halmos Istvánné: a beszámolóban össze lett hasonlítva a 2022. év a 2023. év első ¼ évével. Megállapítja, hogy nincs változás az adatok alapján. Megjegyzi, hogy a 4. oldalon majdnem ugyanazok az adatok szerepelnek, és az összehasonlítás majd akkor lesz érdemi, ha a 2022. év a teljes 2023. évvel lesz egybevetve. Kérdezi, hogy van-e valakinek egyéb megjegyzése, kérdése? Megkérdezi, hogy elfogadja-e a Felügyelőbizottság az írásos beszámolót, szóbeli kiegészítésekkel? Kézfeltartással jelezzék szavazatukat a 2. napirendi pont elfogadásáról.

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

13/2023. sz. határozat (2023.04.18.) Elfogadásra került a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. ügyvezetőjének beszámolója a helyiséggazdálkodással kapcsolatos írásos tájékoztatásáról.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

50. sz. előterjesztés

Javaslat a 210207 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 73. szám alatti ingatlanra vonatkozó használati szerződés megszüntetésére és az ingatlant terhelő, a Budapesti Zsidó Hitközséget illető használati jog megszüntetésére

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: ismertette a 3. napirendi pontot, és megkérdezte Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezetőt szeretné-e kiegészíteni az írásos anyagot?

Domokosné dr. Kósa Edit: köszönöm, nem.

Szuhai Erika: ez az előterjesztés azért készült, mert a használatba vevő már nem tud élni azzal jogával, hogy használatba vegye, anyagi akakból. Lenne még ideje, hogy belekezdjen ennek a megvalósításába, de ő ettől a szándékától elállt. Van lehetőség arra, hogy a későbbiekben még, ha nem itt, de másutt szeretne 2027-ig változtatni a szándékán?

Domokosné dr. Kósa Edit: természetesen, de testületi ülés elé kell vinni.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy kinek a kezelésébe kerül vissza, mert ez nem derül ki az előterjesztésből.

Domokosné dr. Kósa Edit: a társasághoz kerül

Halmos Istvánné: itt visszavesszük, de kinek a kezelésébe kerül vissza?

Domokosné dr. Kósa Edit: a társaságunk kezelésébe kerül vissza, hiszen a feladatellátási szerződés függelékében szerepel. A zsidó hitközséggel csak használati szerződés volt.

Halmos Istvánné: rendben van, nincs további kérdése. Megkérdezi a bizottság tagjaitól, hogy javasolják-e a képviselői testület elé az előterjesztést?

Szuhai Erika: javasoljuk.

Halmos Istvánné: javasoljuk a képviselő testületnek megtárgyalásra.

Szuhai Erika: megtárgyalásra alkalmasnak találjuk.

Halmos Istvánné: az 50. számú előterjesztést javasoljuk a képviselő testületnek megtárgyalásra.

Kézfeltartással jelezzék szavazatukat a 3. napirendi pont elfogadásáról.

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

14/2023. sz. határozat (2023.04.18.) Az 50. sz. előterjesztést javasolják a képviselő-testületnek megtárgyalásra, mely a 210207 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 73. szám alatti ingatlanra vonatkozó használati szerződés megszüntetésére és az ingatlant terhelő, a Budapesti Zsidó Hitközséget illető használati jog megszüntetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

4./ NAPIRENDI PONT

47. sz. előterjesztés

Javaslat a 1214 Budapest, Lámpás utca 27./ Szilvafa utca 66. (214139 hrsz.) alatti ingatlan 10152/91248 tulajdoni hányadának ingatlan árverésen történő megszerzésére

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: következik a 47. számú testületi előterjesztés, Lámpás utca, Szilva utcai ingatlan megszerzésére irányuló zárt ülés anyag. Kérdése: van az előterjesztéshez kiegészíteni való?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincs.

Szuhai Erika: szeretne volna megkérdezni rendőrkapitány urat arról, hogy ha az önkormányzat nem tudja, nem akarja megvásárolni ezt a területet akkor ennek mekkora a közbiztonsági kockázata? A válasza az volt, hogy a Szilvafa utca és a Lámpás utca nem is keresztezi egymást ott nincs is ilyen sarok, tehát ezek párhuzamos utcák.

Kovács Dávid Attila: tehát, a két utca között van a telek.

Szuhai Erika: két utcára néző a telek.

Kovács Dávid Attila: van hozzá térkép is.

Szuhai Erika: tehát, ez egy nadrágszűj telek.

Kovács Dávid Attila: kérdezi, ha jól értelmezi, akkor Hároson minden telekre elővásárlási joga van az önkormányzatnak?

Domokosné dr. Kósa Edit: ebben nem biztos.

Kovács Dávid Attila: mi alapján döntenek el az elővásárlási jogot?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem tudja, erre is utólagosan fog választ adni.

Szuhai Erika: az önkormányzati tulajdonok és minden zártkert osztatlan közös tulajdon.

Domokosné dr. Kósa Edit: ha van osztatlan közös tulajdon, akkor elővásárlási joga van.

Kovács Dávid Attila: úgy tudja, hogy mindenre elővásárlási joga van az önkormányzatnak.

Szuhai Erika: belterületen biztosan nincs mindenhol elővásárlási jog.

Kovács Dávid Attila: ez egy árverés, amire természetesen egy ajánlatot tesszünk. Ha mégsem tudjuk megvenni, akkor annak a tulajdonosnak a terület rendben tartására, kitakarítására van-e jogunk arra, hogy kötelezzük a normális használatra? Vagyis, hogy tegye rendbe az adott területet!

Domokosné dr. Kósa Edit: tudomása szerint, nincs ilyen. Tehát a tulajdonost, az új tulajdonost nem lehet rá kötelezni, hogy tegyen ilyet.

Halmos Istvánné: hatóság sem tudja kötelezni?

Domokosné dr. Kósa Edit: sajnos nem tudnak úgy fellépni, hogy az hatásos legyen. Meglátják, hogy milyen sikert tudnak elérni.

Halmos Istvánné: ha nincs több észrevétel a 47. számú előterjesztést javasoljuk a képviselő-testületnek megtárgyalásra.

Kézfeltartással jelezzék szavazatukat a 3. napirendi pont elfogadásáról.

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

15/2023. sz. határozat (2023.04.18.) a 47. számú előterjesztést javasolja a képviselő-testületnek megtárgyalásra, amely a 1214 Budapest, Lámpás utca 27./ Szilvafa utca 66. (214139 hrsz.) alatti ingatlan 10152/91248 tulajdani hányadának ingatlan árverésen történő megszerzése.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

5./ NAPIRENDI PONT

53. sz. előterjesztés

Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2022. (11.25.) önkormányzati rendelet alapján bérletkijelölési jog alapítására Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Csepeli Csodakút Egyesített Óvoda részére tárgyú 30/2023. (11.23.) Kt. számú határozat módosítására

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: Kérdezte, hogy van kiegészítése ügyvezető asszonynak?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincsen.

Halmos Istvánné: kérdés van?

Kovács Dávid Attila: jelezte, hogy neki lenne, egy. Ha jól értelmezi, akkor ez csak az óvodapedagógusoknak a bérlőkijelölési jogára vonatkozik. Pont erről gondolkodott, hogy brutális a létszámhiány, ami persze természetesen az óvodások létszámhiányára is vonatkozik. Másaknál is lehetővé tesszük tűzoltók, rendőrök, mentősök esetében is a bérlőkijelölést?

Domokosné dr. Kósa Edit: válasza, igen. Egyben az önkormányzat lehetővé tenné a magas felújítási költséggel rendelkező lakások esetében a felújítási hozzájárulást.

Kovács Dávid Attila: ezek mekkora költséggel járnak?

Domokosné dr. Kósa Edit: másfél és négyemillió közötti felújítási költségektől van szó

Kovács Dávid Attila: segítsük azokat, akik relatíve kevésbé megfizetettek. De adunk relatíve jól fizetésű cégeknek is. Lesz ilyen lehatárolás?

Domokosné dr. Kósa Edit: válasza, igen. A segítségnek a gyakorlati célja, hogy azokon segítsünk, akik gyakorlati módon nem tudják megvalósítani ezt a felújítást és a költséget nem tudják finanszírozni.

Halmos Istvánné: megjegyzi, hogy a rendőrségnek is van bérlőkijelölési joga.

Kovács Dávid Attila: felveti, hogy a továbbiakban például az OTP Banknak, ha adunk bérlőkijelölési jogot, ne ugyanolyan feltételekkel adjunk.

Halmos Istvánné, Szuhai Erika: egyetértenek a bérlőkijelölési joggal kapcsolatos feltételekkel.

Szuhai Erika: úgy gondolja, ha felújítják ezeket a lakásokat, akkor óvónénik is jöjjenek azokba a lakásokba ez volna a legfontosabb. Hacsak ezért jönnének az sem gond, csak már jöjjenek nagyon nagy szükség van rájuk.

Halmos Istvánné: kérdezi dönthetünk akkor, hogy ezt a napirendi pontot támogatja a bizottság és megtárgyalásra alkalmasnak tartja?

Halmos Istvánné: a 53. számú előterjesztést javasoljuk a képviselő testületnek megtárgyalásra.

Kézfeltartással jelezzék szavazatukat a 3. napirendi pont elfogadásáról.

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

16/2023. sz. határozat (2023.04.18.) a 53. számú előterjesztést javasoljuk a képviselő-testületnek megtárgyalásra az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2022. (11.25.) önkormányzati rendelet alapján bérlőkijelölési jog alapítására Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Csepeli Csodakút Egyesített Óvoda részére tárgyú 30/2023. (11.23.) Kt. számú határozat módosítására.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

6./ NAPIRENDI PONT

Egyebek

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy kinek van az egyebek napirendi pontban kérdése, felvetése? Dávid, Erika?

Kovács Dávid Attila: felveti, hogy készül egy panel felújítási csomag a javaslatára, amely bekerült a költségvetésbe. A csepeli panel felújítási csomagra százmillió forint van biztosítva a nyílászárók cseréjére, szigetelésekre. Azért jegyezte meg, mert erre érdemes lesz a társasházkezelők figyelmét felhívni, ez az egyik dolog. Az előző jegyzőkönyvben elhangzott, hogy szeretnének még egy főt felvenni társasházkezelőnek és hogy ez megtörtént-e, a hirdetés föl lett-e adva?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen a hirdetés fel lett adva, de az álláshely még nem lett betöltve.

Kovács Dávid Attila: kérdése, mit lehetne annak érdekében tenni, hogy jelentkezzenek? Gondolja a fizetés?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, mert nem is jelentkeznek, de a jelentkezőnek megfelelő szakképzettségének is lennie kell. Nem volt eddig alkalmas jelentkező. Folyamatosan hirdetünk, de nem volt jelentkező. Hamarosan lesz saját honlapunk és ott a kariernél az utolsó fűlnél pontosan feltüntetjük az aktuális álláslehetőségeket.

Kovács Dávid Attila: a közösségi médiában esetleg lehet gondolkodni.

Domokosné dr. Kósa Edit: megemlíti, hogy a profession.hu oldalon gondolkodunk, de túl drágának találjuk.

Szuhai Erika: megjegyzi, hogy egyáltalán nem drága, ők folyamatosan adnak fel ezen a felületen hirdetést. Egyben tájékoztatás is ad arról, hogy hol vannak ingyenes felületek, mint például a jó munka.hu és a jomelo.hu. A social médiában is hirdetnek, van még a szárnyas fejedvadász ahová teljesen ingyenesen el lehet küldeni a hirdetést, a Facebookon hirdetnek. Onnan már fel is tudtak venni három embert. Megjegyezi még, hogy borzasztó nehéz egyáltalán munkaerőt felvenni.

Halmos Istvánné: kérdezi, van-e még további kérdés?

Kovács Dávid Attila: A médiában egy oldalon mindenféle információt lehet közölni, leírni. Fog majd valaki ezzel foglalkozni vagy ez még nagyon távoli? Mert ezek általában ott terjednek a legjobban!

Domokosné dr. Kósa Edit: a strandnak és a piacnak van saját honlapja, de majd, ha eljutunk odáig akkor majd biztosan gondolunk erre is.

Kovács Dávid Attila: az embereket több irányból kell megszólítani. Háttha egy álláspályázat is könnyebben eljut az emberekhez a Facebookon keresztül. Bele lehet tenni különböző csoportokba és akkor ott könnyebben meg is találják.

Halmos Istvánné: kérdezi van-e kérdés, észrevétel még? Neki van éppen az ügyrendünkkel kapcsolatosan. Azt szeretné kérni, ahogy meg van határozva az ügyrendben úgy tartsuk be a határidőket a jegyzőkönyv készítésével kapcsolatban. Az elsőnél ő úgy emlékszik, hogy ott minden rendben van. A jegyzőkönyveket Dávidnak és neki kell aláírni. A határozat kivonatokat azt egyedül csak az elnöknek kell aláírni. Nincs a bizottságnak aláírt munkaterve és aláírt ügyrendje. A február 21-ei jegyzőkönyv még készül. Itt lesz még egy plusz határozat hiszen, át kellett szerkeszteni az egészet. Erika javaslatát úgy fogalmazta

meg a jegyzőkönyvben, ahogy a javaslata elhangzott. Azt befogadta az ügyvezető és azt, hogy a kiegészítést megteszi az előterjesztésben. Igaz Edit? Em-lékszel a saláta rendeletben a kiegészítésre?

Domokosné dr. Kósa Edit: egyeztetésre került a jegyzőséggel és minden maradt a régiiben. Nem került módosításra.

Halmos István: lehet, de mi azt javasoltuk, döntöttünk róla.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, de jogtechnikailag ezt a módosítást a rendelet nem engedte.

Halmos István: de a bizottság a módosításról és a határozatról döntött. Ezért a jegyzőkönyvbe beírta, kiegészítette, mert azt gondolta, hogy oda az kell, mert úgy döntött a bizottság.

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy neki lehet-e még egy kérdése? Hallotta, hogy vannak olyan társasházak, amelyek már most el akarják hagyni a céget és közgyűlési határozatot is hoztak. Mi ezt nem szeretnénk és ez hogyan lesz?

Domokosné dr. Kósa Edit: még nem dolgozott a Városgazdánál, de már akkor a 90 napos türelmi idő alatt három társasházat így kezeltek, akik elmentek. Most jelen pillanatban négy társasház ment el, melyeket megbízásos jogviszonyban látta el [REDACTED] társasházkezelő, aki korábban a Városgazdának főállású társasház kezelője volt. Amikor ügyvezetőként átvette akkor ő már megbízásos jogviszonyban dolgozott ennek a négy társasháznak a kezelőjeként. Folyamatosan hosszabbítva voltak a szerződésai és amikor megalakult az új cég akkor természetesen minden szerződő féllel új szerződést kellett kötni. Én ez év március 31-ig kötöttem meg vele az új szerződést. Gondolta, hogy addig talál főállású társasházkezelőt, mert ezt a tevékenységet nem célszerű kiszervezni. Felajánlotta neki, hogy március végéig meghosszabbítja a szerződését mivel jelezte, hogy ő magasabb fizetési igényel dolgozna tovább. Mondta neki, hogy keresse meg és gondolkodjanak a továbbiakról, hogy hogy lenne a legjobb. Egyben be tudna segíteni a rendes közgyűlések megszervezésében és azok megtartásában. Milyen megbízási díjra gondolt? Nem jött, nem is kereste. Viszont pár héttel ezelőtt kapott egy sms-t egy társasházi meghívót a [REDACTED]

[REDACTED] nevében, hogy vagy az Ingatlanhasznosítási Kft. kezelésének a megerősítését, vagy egy új társasházkezelőnek a megszavazását kérik. Erre [REDACTED] tőlem meghatalmazást, utasítást nem kapott. Nem az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. megbízásából járt el, hanem mint [REDACTED] és mind a négy társasháznál új képviselő került megválasztásra. Egy korábbi Városgazda kollegina lett megválasztva, akkor hagyta el a Városgazdát amikor odakerült. [REDACTED], aki egy előző kollégának juttatta át. Mindenféleképp meg fogjuk támadni ezeket a határozatokat több okból kifolyólag is. Az egyik az, hogy nem jogszerű [REDACTED] és a másik képviselőnek a közgyűlése. Ki fogunk küldeni egy újabb levelet, hogy új rendkívüli közgyűlést hívjanak össze. Kérésünk, hogy hívja össze a rendkívüli közgyűlést a társasházaknál és tájékoztassa a társasházakat, hogy igenis jogszerű az Ingatlanhasznosítási Kft.-nek a működése. Hiszen ugyanazok a jogok és köteleességek illetik meg a jogutódot is. A teljesítésigazolását sem írta alá. Megkérte, hogy ezt tegye meg, de a mai napig nem jelzett vissza.

Kovács Dávid Attila: tehát jogilag is az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a társasházkezelő.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, most kimegy egy értesítés, hogy az általuk hozott határozat nem jogszerű. Ellenkező esetben pedig mindhárom személlyel bírósági eljárást fogunk kezdeményezni.

Kovács Dávid Attila: arra próbál rávilágítani, hogy fontos lenne a lakók pontos tájékoztatása a cég részéről.

Domokosné dr. Kósa Edit: mindenféleképp.

Kovács Dávid Attila: levélben vagy emailben egy pontosan megfogalmazott tájékoztató levél menjen ki, hogy ez így és így történt. Természetesen minden megy tovább záros határidőn belül május 31-ig.

Domokosné dr. Kósa Edit: természetesen.

Kovács Dávid Attila: ott természetesen végképp jó tájékoztatást fognak kapni mindenről a rendkívüli közgyűlésen. Ez nagyon fontos lenne, mert neki is úgy jött vissza, hogy nagyon sokan nem tudják, hogy valójában mi történt.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen

Kovács Dávid Attila: nagyon örül ennek.

Domokosné dr. Kósa Edit: [REDACTED]

Kovács Dávid Attila: csak arra utal, hogy ne legyen olyan optikája, hogy idáig egy jó ember dolgozott és most jön egy gonosz, rossz ingatlanhasználó Kft. és ez tisztában legyen téve, mert sokszor ezen múlik.

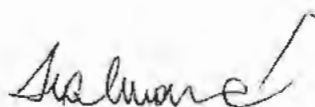
Domokosné dr. Kósa Edit: egyetért vele, hogy tájékoztatás ezért is fontos.

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy újabb társasházakat nem tudtok szerezni?

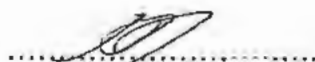
Domokosné dr. Kósa Edit: de igen, most is szereztünk hármat vagy négyet. Megkerestek minket és az árajánlatot elfogadták. Amennyien elmentek ugyanannyi jött is.

Halmos Istvánné: amennyiben nincs több kérdés, megjegyzés, bezárja az ülést.

A jegyzőkönyv hitelül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő

[REDACTED]
jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. május 23. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen vannak:

Halmos Istvánné

Szuhai 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. szám I. emelet 5. Kisterem

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. május 23. 18 óra 40 perc

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a jelenlévőket és ismertette a napirendi pontokat. Előadta, hogy a meghívó 2023. május 18-án lett kiküldve, öt napirendi ponttal, amihez később még kiegészítések kerültek kiküldésre.

Kovács Dávid Attila: javasolta, hogy felügyelő bizottsági ülés előtt kapjonak a résztvevők egy összefoglaló meghívót, amelyben a tervezett, megtárgyalandó ügyek, napirendi pontok mindegyike szerepel.

Halmos Istvánné: elfogadta a javaslatot. Majd ezt követően ismertette a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

- 1. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évre szóló üzleti tervének megtárgyalása, elfogadása.**

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

- 2. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a számviteli törvényben előírt szabályzatainak áttekintése.**

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által készített képviselő-testületi előterjesztések.

Jelenleg az alábbiakról van befogadott anyag:

a.) 76. sz. előterjesztés.

Javaslat bérőlkijelölési jogra vonatkozó döntés módosítására.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

b.) 75. sz. előterjesztés.

Javaslat önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó döntés meghozatalára.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

c.) 90. sz. előterjesztés.

Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XXI. kerület, hrsz.: 203507/1 alatti ingatlan versenyeztetési eljárás útján történő értékesítésére.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

d.) 94. sz. előterjesztés.

Javaslat a Csepeli Szabadidősport Egyesület részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011.(II.25.) önkormányzati rendelet alapján bérőlkijelölési jog alapítására.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

e.) 95. sz. előterjesztés.

Javaslat a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Humán Szolgáltatások Igazgatósága részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011.(II.25.) önkormányzati rendelet alapján bérőlkijelölési jog alapítására.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

f.) 92. sz. előterjesztés.

Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló üres lakások felújítására és bérbeadására.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

4. A Csepeli Strand tevékenységével kapcsolatos tájékoztatás, helyszíni bejárással, illetve a helyszíni bejárás időpontjának egyeztetése.

5. Egyebek

Halmos Istvánné: a bizottság tagjait megkérdezte, hogy elfogadják-e a napirendi pontokat.

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta a napirendi pontokat (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

17/2023. sz. határozat (2023.05.23.) A Felügyelőbizottság elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évre szóló üzleti tervének megtárgyalása, elfogadása.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: kérdezte az előterjesztő Domokosné dr. Kósa Editet, hogy a fenti tárgyban, a 82-es számú előterjesztésben lévőkhöz van-e valamilyen kiegészítése.

Domokosné dr. Kósa Edit: nincs, köszöni.

Kovács Dávid Attila: első témakör, kérdés: megjegyezte, hogy az üzleti terv úgy készült el, ahogy annak el kell készülnie, tehát nem tartalmaz olyan adatot, információt, amely a cég működése szempontjából a jövőben káros lehet.

Fentiekén túl, a múlt felügyelőbizottsági ülésen is előkerült, hogy érdemes lenne a médiában, közösségi médiában hatékonyabban megjeleníteni. A társaság honlapját nézve, az egy félkész honlapnak tűnik még sok mindennek feltöltésre kell kerülnie. pl. milyen álláslehetőségeket hirdet meg a cég.

Nulladik kérdés: valóban egy fejlesztés alatt álló félkész honlapról beszélhetünk?

Elfogadva, hogy egy felügyelőbizottság elsősorban gazdasági és pénzügyi tekintetben felügyel, szerinte egy kicsit más tekintetben is segíteni kell a társaságot, amiben csak lehet. Ragoszkodni kíván ahhoz a véleményéhez, hogy záros határidőn belül a közösségi médiában a megjelenés elkerülhetetlen. Megjegyezte, hogy pl. a Csepeli Strandnak sincs közösségi oldala. Van egy nemhivatalos oldala a Facebookon, de érdemes lenne minél hamarabb elkészíteni a hivatalos oldalt. A piacnál kevésbé fontos ez, de a strandnál, főleg szezonban, nagyon fontos lenne mindent a leghamarabb kiírni. Ehhez kapcsolódóan megjegyezte, hogy von most két pályázat meghirdetve, a „mobil pavilon” és a „food truck” vendéglátó egységekre.

Első kérdés: ezeket a kitelepülő vendéglátó egységeket (három büfé, két lángosos, vattacukor árus, pattogatott kukorica árus) jelenleg hol hirdeti a cég? Ugyanis a kérdező ezt nem látta sehol, csoportokban és egyéb helyeken. Van erről egy link, amit lehet népszerűsíteni?

Második témakör, kérdés: a felsorolt tevékenységi körökből mi az, amit az Ingatlanhasznosítási Kft. el is tud látni konkrétan, tehát alvállalkozók bevonása nélkül? Van konkrétan ilyen, hogy lakásépítés meg bontás stb., de a kérdező értelmezése szerint ehhez nincs emberállomány, vagyis ezt ki kell adni alvállalkozónak, ha más nem a Városgazdának.

Harmadik témakör: a társasházkezelés kapcsán, kérdés: az előző felügyelő bizottsági ülésen előkerült, hogy volt egy korábbi társasházkezelő, aki vitt volna magával társasházakat. Sikerült-e ezt elkerülni?

Az üzleti terv része, hogyan tartunk meg társasházakat és hogyan hozunk be újakat. Megjegyezte, hogy a „múlt héten” volt egy társasházi közgyűlésen, ahol le akartak válni az Ingatlanhasznosítóról és nagyon „profi” volt a társasházkezelő csapat, ott volt az ügyvéd úr és a műszaki szakember is, és közös erővel sikerült megakadályozni a leválást. Végezetül ehhez gratulált

Domokosné dr. Kósa Edit: első témakörhöz tartozó válaszában elmondta, hogy a honlapra szerződést írtak alá, amelyet módosítottak június 15-én vagy 20-án. Egy részét a vállalkozó, más részét dr. Kósa Edit tervezte, mint képek, bevezető szövegek. Készültek fényképek is, amelyeket feltesznek a weblapra, ugyanígy a pályázatokat, álláshirdetéseket, továbbá a bemutatkozó szövegeket. Ezeknek a nagyrésze elkészült, még kicsit csiszolni kell, de az elkövetkező két hétben a weblap teljesen feltöltésre kerül adatokkal.

A Csepeli Strandról volt egy Facebook oldal, de azt a korábbi fürdővezető kezelte és jelenleg nem tudnak belépni a korábbi jelszóval az oldalra. Az önkormányzat sajtóosztályától is kértek a belépéshez segítséget, de úgy sem sikerült a hozzáférés. Az oldalhoz már nem tudnak feltölteni adatokat. Ezért készül egy új Facebook profil, magának kimondattan a strandnak. Tény és való, hogy a strand honlapját is „dizájnosabbá” kellene tenni. Ez egyeztetésre került egy egyesülettel, akik ingyen vállalták, hogy a strand megnyitását követően készítenek drónfelvételeit a strandról és ezek a felvételek is felkerülnek a honlapra. A vendéglátóegység pályázatokat, most a „csepel.hu” -ra szokták elküldeni, oda rakják fel, illetve az egyéb álláshirdetések a Városfejlesztés által üzemeltetett álláshirdető portálon jelennek meg. Bár ki van írva, hogy a Társaság weblapja fejlesztés alatt van, már fel tudják tölteni. Ügyvezető asszony úgy tudja, hogy már a vendéglátó egység pályázat fel is került oda. A honlapot még kevesen nézik, mert az jön ki még a honlapra, hogy fejlesztés alatt áll, de ha feltöltésre kerül minden, „élesítve lesz”, és csak kimondattan ezt fogják használni.

Lesz a weblapon lehetőség „on-line” kapcsolatfelvételre, lesz egy bejelentő profil, ahol a honlapot felkeresők, akár panaszok, akár tájékoztatást kérők, ki tudják választani a nekik megfelelő tárgyat, legyen az társasházzal, ingatlannal, üzlethelyiséggel vagy egyéb mással kapcsolatban. Ez az „info kukac” fog bekerülni egy központi email címre. Ez már mind megvan szerkesztve, fel van „skiccelve” és a jövő héten a weblap fejlesztőjével egyeztetünk és ezeket a tartalmakat fel is rakja.

Második témakör: Kérdés volt, hogy melyek azok a tevékenységek, amelyeket alvállalkozók bevonása nélkül tud a Társaság elvégezni? Megfordítva a kérdést, mivel jóval kevesebb ilyen van, azok a tevékenység kerültek felsorolásra, amelyekhez alvállalkozó bevonása szükséges.

Ilyen:

- a fűnyírás, a strand és az ifjúsági tábor esetén,

- a lomtalanítás, amikor egyes bérleményekből, üzlethelyiségekből az örökös nélkül elhunyt bérlő tárgyait kell elszállítani lomtalanítással a 30 napos őrzést követően, ekkor vonják be a Városgazdát,

- a műszaki feladatok ellátása, bevonásra kerül a Városgazda, a Városfejlesztés műszaki ellenőrei, ezek mind eseti megállapodások alapján.

Akár lakás, akár üzlethelyiség felújításokra is minden esetben alvállalkozót vonnak be. Több vállalkozóval van keretmegállapodásuk, akik elektromos áram szerelésben, vízszelvényben, gépészeti dolgok szerelésében, gázszelvényben járatosok. Tőlük szoktak árajánlatokat bekérni és amelyik a legolcsóbb általában azt szokták választani. Azért általában, mert azonnali intézkedést igénylő esetekben azt a vállalkozót választjuk, aki a munkát a legkorábbi határidőre tudja vállalni. Főleg a társasházaknál szokták az ilyen vállalkozókat igénybe venni a tetőfelújításokhoz.

Harmadik témakör: a társasház kezelésénél volt az Ivanics-féle ügy. Aki mind a négy társasházat a saját nevében hívta össze. Március 7-én volt az első társasházi közgyűlés, amelyet teljesen szabályszerűen hívott össze és jagszerűen vitte el a társasházat. A további három esetben össze fogják hívni a közgyűléseket és ők fogják meghatározni a napirendi pontokat.

Szuhai Erika: megkérdezte, hogy a vezetői beszámolóban egy létszám optimalizáló döntés elhangzott, de egyben érdekli, hogy a megnövekedett feladatokkal kapcsolatosan a költségvetés mennyire rugalmas, hogy újabb pozíciók betöltésre kerüljenek? Amennyiben erre szükség van, ő nagy örömmel fogadta, hogy megváltozott munkaképességűek is foglalkoztatva vannak a társaságon belül. Nyilvánvaló, hogy azt megfelelőképpen kezelni kell, hogy milyen pozícióba kerüljenek.

Ha már az 50 főt meghaladja a létszám a társaságon belül, akkor újabb megváltozott képességű foglalkoztatott embert lehet felvenni a cégbe. A bérleményellenőrzésről is ír ez az előterjesztés, amit nyilvánvalóan nagyon fontosnak tartott, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű lakás ellenőrzések történjenek. Fel vannak sorolva a különböző típusú lakások szociális alapú, piaci alapú, de azt nem látja, hogy hány Havária lakás használható fel? Van ennek külön szabályozása? Nyilván fontos lenne a pontos szám adat, hogy hány Havária lakás tartható fenn. Van-e esetleg ezekből kiadva, ezekből mennyi használható fel, milyen célokra adjuk ki, mennyit teszünk félre? Megjegyezte, hogy a nyári zivataros időszakokban sem lehet tudni, hogy milyen „katasztrófa” történhet -amire volt példa az elmúlt években, és ebben az esetben valójában hány Havária lakást használhatnánk föl? A számok alapján az tűnik fel, hogy szociális alapon nagyszámú lakás adunk bérbe, miközben az évek során a jövedelmi viszonyok változása miatt a piaci alapúak növekedése lenne érthető. Az előzőekben beszéltünk arról, hogy a szociális alapú lakások a jövedelemigazolások alapján folyamatosan kerülnek átsorolásra a piaci alapúakba. Ehhez képest viszont nagyon alacsony a piaci alapú lakások aránya. Sokkal nagyobb számú piaci lakásnak kellene lennie ezek alapján, és ezt a váltást nem látja. A következő kérdése a Rákóczi tömbbel kapcsolatos, hogy megvan-e a koncepció arra, hogy mi történik azokkal a lakásokkal? Ha jelen pillanatban erre még nincs koncepció, akkor azt szeretné kérni, hogy a második féléves munkatervben legyen feltüntetve és kerüljön megtárgyalva az őszi időszakban.

Domokosné Dr Kósa Edit: elmondta, hogy a humán erőforrás tekintetében van mozgásterük. További két mozgáskorlátozott személyt szeretne felvenni. Az

egyiket a székhelyünkre takarítói pozícióba, illetve egyéb takarítói feladatokban fog besegíteni mint például az Ifjúsági Táborban, illetve a Rákóczi tömbbe akkor, amikor a takarítónő szabadságon van, akkor ő fogja helyettesíteni. Eddig ez nem került megoldásra, a másikat pedig négy órában szeretnénk alkalmazni akár a strandro kabinosnak, akár kulcsosnak. Tudja, hogy ez mennyire fontos egy cégnek, mert ha nem foglalkoztatnak megváltozott munkaképességű dolgozókat, akkor ez a járulékfizetésben nagyon megmutatkozik. Éves szinten körülbelül 9 millió forintot jelent.

Szuhai Erika: amennyiben nincsenek foglalkoztatva megváltozott munkaképességű munkavállalók, akkor ezt az összeget be kell fizetni az államkasszába. Egyébként viszont ebből az összegből lehet őket foglalkoztatni. Ezért van nagy jelentősége az alkalmazásuknak.

Domokosné dr. Kósa Edit: a bérleményellenőrzésre átcsoportosított egy kollégát a Mansfeldből. Akinek a műszaki érzéke és tapasztalata nagyon hasznosítható a bérlemény ellenőrzések során. Nagyon fontos a műszaki hozzáértéssel megírt jegyzőkönyvezés, ami a hibákat, problémákat pontosan jelzi, amiket javítani kell. Oda még szeretne felvenni még egy férfi kollégát, aki műszaki vénával rendelkezik. A táblázatban a lakások január elsejéig vannak feltüntetve és említette, hogy nagyon magas a szociális alapú lakások aránya, ha jól tudja 1164. Elkezdték az összesnek az adatbekérését és nagyon nagy számú a hiánypótlás. A számuk biztosan már változott és csekély mértékben átkerültek a piaci alapúba. Ezeknek az átvizsgálása ellenőrzése egy hosszabb folyamat 800 valahány, amelyeknek az átvizsgálása nagyon sürgős volt. Kiküldésre kerültek, illetve a lejárt szerződések, melyek december 31-vel meghosszabbításra kerültek a kormányrendelet által, az is 168 darab, amiknek az 5 éves szerződésük lejárt, ezeket folyamatukban kötik. Szeptemberben már teljesen más képet fognak látni. A 161 darab üres lakás, melyből 89 darab romos állapotú, ezek évek óta nincsenek kiadva. A többi az mind kiadható, vagy azért nem történt meg még a kiadása, mert bérlő kijelölési joggal rendelkezik és még nem történt meg a bérlőkijelölés vagy azért, mert van két darab Havária, három darab Krízis lakás, egy darab Steril, ezekből egyet mindenféleképp üresen kell hagyni. Egy Krízis lakásban volt egy elhelyezettünk, de ennek is a szerződése már lejárt és ő onnan gyakorlatilag elhelyezésre is került. Illetve még benne van az Időskorúak Háza a Simon Bolívar sétányon, ami felújításra került és tíz darab lakás tekintében elkezdtek felvenni a kapcsolatot a leendő bérlőkkel. Negyvenketten voltak eddig a várólistán. Úgy gondolja, hogy záros határidőn belül ezek meg fogják tölteni az üres lakásokat. A Rákóczi tömb kapcsán még nincs kialakult koncepciója, de úgy gondolja, hogy legkésőbb szeptemberig ki kell alakítani egy A B C verziót, mert az első ütem lejár december 31.-vel és a bérlőknek is időben fel kell készülniük, hogy mire számítsanak. Tehát a feltételek tisztázása rendkívül fontos.

Szuhai Erika: felveti, hogyha lehet, akkor szeptemberben tárgyalja ezt a bizottság.

Halmos Istvánné: az előterjesztésekkel kapcsolatosan a létszámra szeretett volna rákérdezni és látja, hogy van mozgástér. Azt látta, hogy nagyobb létszámmal tervezett a társaság az előzőekben. A második, amit szeretett volna kérdezni, hogy a 10. oldalon a táblázatban készült egy szervezeti ábra, ahol A lakásügyi csoportnál nem találta meg a helységgazdálkodást. A 13. oldalon a költségelű lakásokkal kapcsolatosan csak egy megjegyzése van, tehát itt a bevételeket részletezve, bevételkiesést okoz az, hogy a közüzemi díjakat most

már közvetlenül fizetik az ügyfelek, a bérlők. Akkor ez a kiadási oldalon is kiesik, tehát nem csak a bevételnél, hanem a kiadási oldalon is.

Domokosné dr. Kósa Edit: Így van.

Halmos Istvánné: a nem lakás célú helyiségek vonatkozásában jelezték, hogy bevételkiesés van a Mansfeld Péter utcában az orvosi rendelőknél, azokkal mi van? Le vannak zárva vagy ki vannak adva, mi a terv ezekkel? A bevétel nyolcmillió, de ez kiesés, tehát mi lesz ezzel? Mivel óriási nagy az épület. Továbbá látom, hogy jelentős bevételkiesés van a helyéggazdálkodásnál az energiaárak miatt sokan felmondták a bérletiszerződéseket. Közben június elsejével jelentősen emelni szeretnék a bérleti díjakat, hogy a várható bevételkieséseket ellensúlyozzák. Mivel ezek közfeladatok, erre már volt rendeletmódosítás? Benne van, hogy emelhetők az árak?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, nincs benne.

Halmos Istvánné: csak azért kérdezem, mert június elseje szerepel a bérleti díj emeléssel kapcsolatban és akkor már be kellett volna terjeszteni azt a kt. elé. Amikor a végleges vagyonmérleget tárgyalta a bizottság, akkor pont Dávid kérdezett rá, hogy mi az a tagi kölcsön, ami 28 millió forint. Rövidlejáratú (éves) tagi kölcsön törlesztés 28 millió forint egy évre és nagyon jó lenne, hogyha az önkormányzat módosíthatná ezt a szerződést, mert a szerződésben kamatteltételként jegybanki alapkamat van meghatározva. Tudjuk, a végleges vagyonmérleg tárgyalása során már elhangzott, hogy már kifizették a 2022. évre eső törlesztést, de már akkor is jelezték, hogy a kamattal együtt negyven millió forintot kell kifizetni a 28 millióhoz képest. Ami azt jelenti, hogy a jegybanki alapkamat miatt növekszik meg ennyire a törlesztés. Ezen testületi döntés tudna változtatni. Amikor kötötték 2017-ben a kölcsönszerződést, akkor 0,9 százalékos volt a jegybanki alapkamat, ami azóta drasztikusan megemelkedett, ami a strandnak a kiadásait, a veszteségét növeli. Itt arra szeretett volna még rákérdezni, hogy gondolkozott-e az ügyvezető asszony arról, hogy hogyan lehetne csökkenteni az üzleti terv készítésénél meghatározott kiadásokat. Kérdezi, hogy mivel a tavalyi évben a képviselő-testülettől 200 millió Ft-ot kapott és volt 47 millió Ft induló forrása, hogy ezek a kiegészítések fedezik-e a tervezett bevétel felüli többletköltségeket? Tehát lehet látni, hogy a saját tevékenység bevétele és kiadása között nagy a különbség. A piac a tavalyi évben is veszteséges volt, az idei évben az energia áremelkedések okozták a kiadás emelkedését? Az eddigiekben mindig nyereséges volt a piac. A stand esetében tudjuk, hogy nem. A társasházkezelésnél is igen nagyok a különbségek a kiadások és bevételek tekintetében. Lát-e valamit a jövő tekintetében, hogyan lehet csökkenteni az üzleti tervben meghatározott bevételek és kiadások különbségét?

Domokosné dr. Kósa Edit: a szervezettel kapcsolatosan köszöni az észrevételt. A helyiséggel kapcsolatosan pótolni fogják a hiányosságokat. A Mansfelddel kapcsolatosan pedig mivel a Csepel Művekből kapta az energiát és az energia emelkedések miatt, 13 szorosa lett volna maga a fűtésszámla, ami havi 34 millió Forint helyett 337 millió Forint lett volna, így a szolgáltatást nem kértük. Október 15.-e óta nincs fűtés és az egész rendszert leengedték, tehát október 15.-e óta gyakorlatilag nincs fűtés az egész fűtési szezonban, tekintettel a magas energia árakra. Tudni kell, hogy gyakorlatilag üzemorvosok bérelték a Mansfeldet és a helyiségeket már 35-40 éve. Illetve egy laboratórium, amely igen nagy területet bérelt. Szeptemberben már összehívtam a bérlőket egy megbeszélésre, hogy olyan magasak lesznek a rezsiköltségek, hogy ők, mint önkormányzat nem tudják finanszírozni. A bevétel így is elég alacsony vált.

Nem volt gazdaságos a fenntartása ennek az épületnek. Segíteni kellett a bérlőket abban, hogy egy új helyre átköltözzenek vagy felajánlottunk nekik, hogy ők keresnek a maguk számára új helyeket. A Bak Teszt egy laboratórium, akik szélelvizsgálattal a foglalkoztak, nekik felajánlottunk kettő darab új helységet, amelyet fel kellett volna újítani, de a felújítást sem tudták vállalni és magát a szállítási költségeket sem, mert annyira speciális berendezéseket használtak és azoknak a szállítása rendkívüli helyzetet, körülményeket és szakképzett személyzettel történő áttelepítést igényelt. Mivel velük határozott szerződést kötöttünk, ezért ők azt szerették volna, hogyha kártérítést fizetünk nekik. A felmondás az önkormányzat részéről két lehetőségből állt volna, de a jelenlegi helyzetre nem adott felmondási lehetőséget. Visszaadták a tevékenységüket és a cégnek bizonyos berendezései még ott vannak a Mansfeldbe, amit még őrünk és védünk.

Volt eladási szándéka is az önkormányzatnak. Egy ingatlan szaktanácsadó fel is vette a kapcsolatot több vállalkozóval sajnos eddig sikertelenül járt.

A társasház kezelésnél és magánál a piacnál is meglepő a veszteség számára is.

A piac esetében két lépcsőben lesznek emelve a bérletdíjak. Az első lépcsőben az 50 éves szerződéseknél emelnek bérleménydíjakat. A piacnál 9,3 %-5,2 %-sok az emelések. Felülvizsgálat történt a piaci biztonságiőröknek az óraszámát illetően és fölöslegesnek tartja különösen a vasárnapi napokon, hogy két biztonságiőr legyen a piacon, mikor a piac zárva van. Mivel három piacfelügyelő van, akik szinte minden pillanatban a piac területén vannak, így magas biztonsági őri óraszám nem indokolt, így havi szinten 1,5-1,6 millió Forintot lehet megspórolni. A piaccal kapcsolatosan nem tudom megmondani, hogy pontosan mi az oka a bevételkiesésnek.

Halmos Istvánné: az energiakiadás?

Domokosné dr. Kósa Edit: decemberben kaptuk meg az első magas energia számlát 1,6-1,7 millió Forint havi szinten, úgyhogy addigra már egy csomó bérlő már nem fűtött, tehát el volt zárva a fűtés. De számukra tovább kellett volna számlázni, de mondták, hogy ő köszönik szépen, nekik nincs szükségük rá. Ami nagyon általános a piacnál, hogy saját hőközponttal rendelkezik, ami a miénk.

A csövezése teljesen körbeveszi a piacot és addigra mire az irodába elér ez óriási hővesztéssel jár, energia veszteséget termel. Januárba gyakorlatilag mi úgy döntöttünk, hogy lekapcsoljuk. Tehát a fűtés nem ment klímával fűtöttek és nem volt semmi probléma. Úgy véli, hogy több bevételre nem számíthatnak, mert a kétéves szerződések azok az idén lejárnak és csak jövőre tudnak új szerződéseket, bérleti szerződéseket kötni magasabb áron. A strandnál annyira egyoldalú a szerződés, hogy szinte lehetetlen több bevételre szert tenni olyan szinten emelkedik az iparűzési adó. Inflációval megemelték a koncessziós díjat. Az ellen nem tudunk mit tenni, a kötelezettségeink nem csökkennek, hanem folyamatosan emelkednek. 14,5 százalékkal kerülnek föbbe a jegyek a strandon. Ennek ellenére a nyitás után sokkal több volt a vendég a strandon.

A nyitásra biztonságos felújításokat kellett végezni és amit a kollégák meg tudtak oldani, azokat szépen megoldották. Például a festést, mázolást, ásást, akna kiásást és a szereléseket. Minden olyan dolgot, amihez nem kellett különösebben szakági tudás. Tehát a piaci, strandi dolgozói oldották meg. Megjegyzni, hogy a tavalyi évhez képest nem tud olyan atrocitásokról, esetekről amikor olyan családokkal voltak problémák, akik mondjuk nem a fürdést helyezték

előtérbe. Személyesen nem találkozott ilyen problémákkal. Úgy gondolja, hogy egy jól működő strandról beszélhetünk.

Az idén nem lesz karszalagi, mert havi szinten nagyon nagy a költsége darabja 13 Ft a karszalagoknak és azért rakták föl, hogy ha a part felől valaki bemászik, de ezért van a biztanságiszolgalat. Tegyük fel, hogy három ember akar bejönni, az is csak 6000 Ft, mint havi szinten több 100 000 Ft, -ot költeni a karszalagokra, úgyhogy vonalkódos beléptető rendszer van. Belépéskor le kell húzni a vonalkódot és kilépéskor is ugyanúgy a vonalkódot be kell olvasni a rendszerbe. Ha már van egy ilyen rendszer akkor ő úgy gondolja, hogy a karszalag teljesen fölösleges. Úgy gondolja, hogy pár millió forintot itt is tudnak spórolni a költségeken. Igencsak megfontolandó a médiában való közzététel, melyet Kovács Dóvid Attila képviselő úr javasolt. A tavalyi évben 15 millió forintot fordítottak csempe javításra, felújításra.

A Mentőszolgalat eddig 1300 Ft-os órabérben volt kint a strandon 9:00-tól este 8:00 óráig. Ezt most emelték 2600, Ft per órára. Mivel a jogszabályi rendelkezés szerint nem kötelező a jelenlétük a strandon az átlagos látogatottság miatt, így nem vesszük idén igénybe a szolgáltatást. Gyakorlatilag az úszómestereknek kötelező elvégezniük az egészségügyi tanfolyamot enélkül meg sem kapják a képesítésüket és a téli időszakban is az úszómesterek látják el a sérüléseket. A nagyobb sérülésekhez természetesen egyértelmű, hogy a mentőszolgalatot kell hívni. Havi szinten több mint 1,3 millió forintot fagnak tudni spórolni. Úgy gondolja, hogy ő mindent elmondott. Esetleg valami kimaradt?

Halmos Istvánné: neki rendben.

Szuhai Erika: neki volna két rövid kérdése. Az első, hogy a Mansfeld Péter utca 1-3-ban a Segítség Köve Alapítvány ott maradhatott -e?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, addig ideiglenesen, amíg nem találunk nekik egy másik helyet. Ha segítségre szorulnak mármint lift tekintetében, akkor az egyik bérleményellenőrzési kollégánk segít nekik ebben.

Szuhai Erika: a másik kérdés szintén nagyon rövid. Többször előfordult az elmúlt években, hogy a strandon a csúszdák „csak ott álltak”, mert nem volt csúszdaőr és a gyerekek hiába szerettek volna csúszdázni, nem volt rá lehetőségük, mivel nem volt megfelelő végzettségű munkatárs. Az idén ez, hogy lesz?

Domokosné dr. Kósa Edit: biztos, hogy végig tudunk működni. Első körben felvették a kapcsolatot egy diákszövetkezettel és a tavalyi évben összeállt egy csapat is, hiszen 10-en a csúszdaőri tanfolyamot is elvégezték a tavalyi évben. A végzett csúszdaőröktől hárman vagy négyen már biztosan jelezték, hogy szívesen végeznék újból ezt a munkát. Az úszómester meg mindenféleképpen kötelező, másképp nem is lehetne a medencéket üzemeltetni.

Kovács Dávid Attila: eszébe jutott a csúszdaőrségről. Minden érettségiző számára kötelező a közösségi munka, lehetne ezekből meríteni.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, már jelentkeztek néhányan közösségi munkára.

Szuhai Erika: lehet, hogy egy kicsit jobban kellene hirdetni, mondjuk például a Facebookon?

Kovács Dávid Attila: megjegyzi, hogy lehetne ezekre a feladatokra "brandet" építeni, egy embert, aki kifejezetten csak ezzel foglalkozik. Ő visszacsatlakozna ügyvezető asszony mondanivalójához, hogy valóban tényleg csak a rossz hírek jelennek meg a Csepeli Strandról és senki beszél például arról, hogy van egy 50

méteres olimpiai úszómedence Csepelen, melyet mindenki használhat sportolásra. Egy olyan szakember, aki valóban ért ezekhez fel tud építeni egy jó „brandet” akár még ebben a szezonban.

Neki még kérdésként felvetődött: az elnökasszony kérdésével kapcsolatban, hogy mekkora a veszteség? Ha jól emlékszik, akkor 200 millió forintot kapott az önkormányzattól a cég és ha jól számol, akkor a spórolás ellenére ez is csak rövid ideig lesz elég. Legkésőbb 2025 -re elfogy, ebből talán az idei évet vagy a következő évet lehet kihúzni, ha spórolnak és akkor utána újabb tőkeinjekció szükséges. Ez egy kérdés, a másik pedig egy kérdés lenne, hogy ők, mint felügyelőbizottság kaphatnának egy összesítést az üzleti tervben nem szereplő, de tervben lévő spórolásokról.

Domokosné dr. Kósa Edit: az elmondottakról?

Kovács Dávid Attila: egy összesítést, ahol az látszik, hogy mennyi a veszteség és ezt mennyivel lehet spórolással csökkenteni. Illetve még egy kérdést szeretne feltenni. Szabadidejében közérdekű adatigényléseket olvasgat és azt látta, hogy ez egy visszatérő kérdés. A szerződések közzététele hogyan zajlik a cég szempontjából? Most látja fent van egy jó pár szerződés és az a kérdése, hogy ez az összes szerződés?

Domokosné dr. Kósa Edit: válasza igen, de pont ma vették észre, hogy egy március 15-én aláírt szerződés még nem került fel, de ezt azonnal pótolják. Még van három szerződés, ami nem került fel, amelynek a megkötése hosszú időt vett igénybe, de ezeket is pótolják. A közbeszerzési eljárás keretén belül megkötött, hulladékszállítással kapcsolatos szerződés egy hosszú ideig elhúzódott. A másik pedig pont a biztonságiőrzésre, védelemre vonatkozik, ugye jogutódlással a jogok és kötelezettségek átmennek és a koncessziós szerződés is a strandra. Ezek a szerződések, mint például a strandnál, háromoldalú megállapodást kötöttünk. Tehát kettévált a cég és maradt a koncesszióban az adó, illetve a koncesszió jogosult, az pedig ketté vált. Másik kettőnél pedig az történt, hogy a VG megkötötte a szerződéseket egyes számú módosításként. Igen ám, de ebben mi nem kerültünk bele és mi nem készíthettünk kettős számú módosítást, mert akkor ez az egyes felülírja és így elindult egy anomália. Tehát ez így nem jó. Főleg, hogy ez közbeszerzési eljárás keretén belül történt. A szaktanácsadó szerint mi nem léphetünk be harmadik félnek és eléggé elhúzódott. Ezt mind a preambulumba írtuk bele, nekünk kötelezettségünk volt ezeknek a szerződéseknek a megkötésére. Egyben jogosultak vagyunk ezen tevékenységet szaman kérni magától a megbízottól. Gyakorlatilag február elsejétől mindkét fél irányadónak tekinti a szerződésben foglaltakat. A szerződéseket felrakjuk az üvegzebbe, és ugyanúgy teljesítjük az adatszolgáltatást a NAÜV felé. Jogszabály határozta meg és ez is kötelezettség. Könyvelő kollegina készíti el és meghatározott időnként küldi az adatokat.

Halmos Istvánné: kérdezte van további kérdés? Dávid?

Kovács Dávid Attila: nincs.

Halmos Istvánné: szeretném megkérdezni a bizottság tagjait, hogy a 2023-as Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. üzleti tervét elfogadja a bizottság?

Szuhaí Erika: bocsánatot kér, de itt van egy javaslat, azt nem fogadjuk el? Szerinte nem csak a határozatot kell nekik elfogadni, ami ott van a harmadik oldalon.

Halmos Istvánné: megjegyezte, nem.

Szuhaí Erika: jó, rendben.

Halmos Istvánné: elfogadja a felügyelőbizottság az üzleti tervet? Ő támogatja. Megkérdezte, hogy elfogadja-e a Felügyelőbizottság a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évre szóló üzleti tervét?

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

18/2023. sz. határozat (2023.05.23.) a Felügyelőbizottság megtárgyalta és elfogadta a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évre szóló üzleti tervét.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

2./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a számviteli törvényben előírt szabályzatainak áttekintése.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: ismertette a második napirendi pontot, mely a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a számviteli törvényben előírt szabályzatainak áttekintése.

Szuhai Erika: javasolta, hogy egy későbbi bizottsági ülésen tárgyalja a felügyelő bizottság ezt a napirendi pontot, ügyrendi javaslatként javasolja.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy a második félévi munkatervben tárgyalják és hogy elfogadja ezt a bizottság?

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

19/2023. sz. határozat (2023.05.23.) Elfogadásra került a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a számviteli törvényben előírt szabályzatai áttekintésének módosított, második félévi munkatervben meghatározott időpontja.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által készített képviselő-testületi előterjesztések.

Jelenleg az alábbiakról van befogadott anyag:

a.) 76. sz. előterjesztés. Javaslat bérlőkijelölési jogra vonatkozó döntés módosítására.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: ismertette a 76. számú előterjesztést.

Szuha Erika: kért egy kis segítséget.

Kovács Dávid Attila: ez a javaslat bérlőkijelölésre.

Halmos Istvánné: kérdezte ügyvezető asszonyt, hogy van valami kiegészítése erre a napirendi pontra?

Domokosné dr. Kósa Edit: javítani szeretné a címet mert elírásra kerültek. Több helyen is rosszul lett feltüntetve a cím. Több helyen van 61. és több helyen van 69. Ma egyértelműen kiderült, hogy ez a József Attila utca 69. 4. emelet 28.

Halmos Istvánné: egyéb kérdése van a bizottságnak?

Szuha Erika: annyit szeretett volna mondani, hogy a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság megtárgyalta ezt az előterjesztést. A képviselőtestületnek megtárgyalásra ajánlja és egyhangúlag elfogadta, annak támogatását.

Kovács Dávid Attila: javasolja, hogy egy mondatban fogalmazzák meg a határozatokat.

Halmos Istvánné: a felügyelőbizottság egyetért a javaslattal a bérlőkijelölés módosításának a bérlőkijelölési jogra vonatkozó című előterjesztésében lévő meghatározottakra.

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

20/2023. sz. határozat (2023.05.23.) A felügyelőbizottság egyetért a 76. számú előterjesztésben meghatározottakkal.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

**b.) 75. sz. előterjesztés. Javaslat önkormányzati lakás bérbeadására
vonatkozó döntés meghozatalára.**

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: a következő a 75-ös számú előterjesztési javaslat a bérlők jelölés módosítására.

Kovács Dávid Attilának: itt lenne egy kérdése. Ő most olimpiai bajnok vagy olimpiai kerestag. Javasolná az olimpiakon használatát, de ez apróság.

Halmos Istvánné: kérdés?

Szuha Erika: neki van. Ezt az előterjesztést is meg tárgyalta a Szociális-, Egészségügyi-, Fogyatékosügyi Bizottság és egyhangúlag támogatta.

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy mi lett a Kossuth Lajos utcai lakással az is megmaradt?

Szuha Erika: nem, onnan költöznek át egy nagyobb lakásba.

Domokosné dr. Kósa Edit: onnan költözik át egy nagyobb lakásba és majd versenytárgyaláson lesz kírva a régi.

Halmos Istvánné: elfogadja a felügyelőbizottság a 75-ös számú előterjesztésben foglaltakat?

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

21/2023. sz. határozat (2023.05.23.) A felügyelőbizottság egyetért a 75. számú előterjesztésben meghatározottakkal.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

c.) 90. sz. előterjesztés. Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XXI. kerület, hrsz.: 203507/1 alatti ingatlan versenyeztetési eljárás útján történő értékesítésére.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: kérdezi, az ügyvezető asszonynak van-e kiegészíteni valója?

Domokosné dr. Kósa Edit: válasza, nincs kiegészíteni valója.

Szuhai Erika: szeretné megkérdezni, hogy ez egy teljesen abszolút körbezárt telek és egyből az vetődött föl benne, hogy akkor ezt hogyha valaki szeretne bármilyen tevékenységet ott folytatni akkor ott közműveket létesíteni kell?

Domokosné dr. Kósa Edit: megmutatja a térképen a valódi telket annak a területét.

Szuhai Erika: akkor ez nem is egy lakó terület.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem.

Szuhai Erika: hogyha jól érti, akkor a Fecske utca 3. az egy nyelestelek.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Szuhai Erika: kérdése, akkor ez a telek valóban kié lehet? Lehet, hogy nem is az önkormányzaté?

Domokosné dr. Kósa Edit: válaszolt, hogy 2021-ben vásárolta meg az önkormányzat és itt a telkek között van egy olyan szakasz, ami nem készült el, amely valójában az az út lenne, amiről megközelíthetők a telkek. Olyan kötelezettségvállalással vették meg, hogy itt az önkormányzatnak egy utat kell létrehozni, illetve közművesíteni. Ő azt a tájékoztatást kapta, hogy a két tulajdonosnak a Bagoly utcából kell bemennie a telkükre.

Szuhai Erika: érti, de akkor is a Fecske utca 3. az ingatlan címe.

(3 perc a térképelemzéssel ment el)

Szuhai Erika: rendben, de akkor is kié ez a telek? Akkor most ez a hármasszám ez egy különálló telek?

Kovács Dávid Attila: a Bagoly utcában be lehet menni, de pontosan hol?

Halmos Istvánné: ügyvezető asszonyt kérdezte, hogy az ő kezelésükben van-e az ingatlan?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, a mi kezelésünkben.

Szuhai Erika: de, bárhol is veszünk el, mindenféleképp ki fog alakulni egy nyelestelek, amit a jogszabály tilt.

Kovács Dávid Attila: ránézésre az tűnik ki, hogy ez itt az orvosi rendelő. Az orvosi rendelő parkolójából kell biztosítani a bejutást arra a telekre.

Szuhai Erika: akkor azt itt nem kell feltüntetni, hogy az önkormányzat hozzájárul a saját telkén egy szorgalmi út létrehozásához?

Domokosné dr. Kósa Edit: a kollégák azt mondták, hogy az orvosi rendelőnek a parkolójából is föl kell használni bizonyos területet ahhoz, hogy ezt a szorgalmi utat meg tudják csinálni és oda parkolókat kell létesíteni.

Szuhai Erika: megjegyezte, hogy a szorgalmi úttal mindenféleképp az önkormányzati telek területe sérülne, továbbra sem érti ezt a helyzetet.

Kovács Dávid Attila: kérdezte, hogy akkor ezek alapján, vagyis mi alapján lehet értékbecslést kérni mi alapján becsülték fel ezt a telket?

Domokosné dr. Kósa Edit: 57 500 000,- Ft értéket állapított meg a becslő, de mivel nem közművesített úgy 28 750 000,- Ft a jelenlegi értéke ebben az állapotban.

Szuhai Erika: megjegyezte, hogy az előterjesztésben nincs benne a szakértői vélemény és ebből kérdések lehetnek.

Domokosné dr. Kósa Edit: megjegyezte, hogy be lett küldve kettő darab is a jegyzőségre 2022. októberi és a 2023. májusi értékbecslések is be lettek küldve.

Szuhai Erika: mindenféleképpen a jegyzőségre kellene egy írásbeli jelzés, még a Kt. ülése előtt, hogy csatolják az értékbecsléseket, illetve fontos, hogy ennek az útnak a sorsát is mindenféleképpen tisztázzák. Senki nem írta le, hogy kinek a telkén keresztül lesz megközelíthető majd az a telek.

Halmos Istvánné: érdeklődött, hogy rendelkeznek-e olyan szakemberekkel, akik ezt az egészet lebonyolítják úgy, mint a VÁF-nál?

Domokosné dr. Kósa Edit: rengeteg olyan feladatot kapott meg a társaság, ami eddig sem volt, amit eddig sem végeztünk.

Domokosné dr. Kósa Edit: Kezelőként, véleménye szerint akkor jár a legjobban az önkormányzat, ha ezt most tudnák értékesíteni, mert ez egy holt tőke jelenleg. Tehát volna rá vevő és beruháznának rá 50 volahány millió Ft-ot.

Kovács Dávid Attila: 50 millió Ft volna csak a közmű és még plusz hozzá az út, akkor az körülbelül 100 millió forint vagy 128 millió. Ő azt a határozati javaslatot hozná, hogy megtárgyalják és kérik kiegészíteni ezt a javaslatot.

Halmos Istvánné: a 90. sz. előterjesztést megtárgyalta a bizottság és kérik ennek a kiegészítését.

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

22/2023. sz. határozat (2023.05.23.) A felügyelőbizottság egyetért a 90. számú előterjesztésben meghatározottakkal és kérik ennek a kiegészítését.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

d.) 94. sz. előterjesztés.

Javaslat a Csepeli Szabadidősport Egyesület részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011.(II.25.) önkormányzati rendelet alapján bérlőkijelölési jog alapítására.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: kérdése az ügyvezető asszonyhoz, hogy van-e valami kiegészíteni valója?

Domokosné dr. Kósa Edit: annyival szeretné kiegészíteni, hogy Várkonyi képviselő úrtól két kérdés hangzott el. Milyen állampolgárságú az ukrán bajnok, illetve majd milyen színekben fog küzdeni vagy sportolni?

Természetesen magyar színekben fog indulni a későbbiekben is.

Kovács Dávid Attila: neki felmerült még egy kérdés. Itt edzősködni is fog vagy ezzel a lakással a versenyzését támogatjuk?

Domokosné dr. Kósa Edit: a versenyzését támogatjuk.

Szuhai Erika: annyit tenne hozzá, hogy megtárgyalta a Szociális-, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság. A kérdéstől függetlenül pedig el is fogadta, illetve javasolta a testületnek megtárgyalásra.

Halmos Istvánné: a felügyelőbizottság a 94. számú előterjesztéssel egyetért az előterjesztésben foglaltakkal egyetért.

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

23/2023. sz. határozat (2023.05.23.) A felügyelőbizottság egyetért a 94. számú előterjesztésben meghatározottakkal.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

e.) 95. sz. előterjesztés. Javaslat a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Humán Szolgáltatások Igazgatósága részére az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011.(II.25.) önkormányzati rendelet alapján bérlőkijelölési jog alapítására.
Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: ügyvezető asszonynak van valami hozzászólni valója, kiegészítése?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, nincs.

Szuhai Erika: ezt az előterjesztést is megtárgyalta a Szociális-, Egészségügyi-, és Fogyatékosügyi Bizottság és egyhangúlag támogatta.

Halmos Istvánné: a felügyelőbizottság egyetértett a 95. számú előterjesztéssel.

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

24/2023. sz. határozat (2023.05.23.) A felügyelőbizottság egyetért a 95. számú előterjesztésben meghatározottakkal.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

f.) 92. sz. előterjesztés. Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló üres lakások felújítására és bérbeadására.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: az ügyvezető asszonynak van kiegészíteni valója?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, köszöni szépen.

Halmos Istvánné: kérdés?

Kovács Dávid Attila: több kérdése is lenne. Az egyik az, hogy lehet-e tudni, hogy ki az energiaszolgáltató? Illetve a döntés azt jelenti, hogy május 1-től nincs meleg víz, tehát nekik nagyon sürgősen költözni kellene. Ha jól értelmezte, akkor ezeknek a felújítandó lakásoknak a felmérése és a felújítás kivitelezése is a CSIHK feladata. Körülbelül 50-60 családot kellene oda átköltöztetni.

Domokosné dr. Kósa Edit: tudomása szerint ennél jóval kevesebb.

Kovács Dávid Attila: Ezeknek a családoknak nagyon hamar el kellene költöznie, tehát a lakásokat is nagyon hamar fel kellene újítani. Kérdése ezzel kapcsolatban az, hogy megvannak-e már a felújítandó lakások és esetleg elindult-e már a kivitelezés valamilyen formában? A harmadik dolog, hogy nyilván ez egy nagyon jó befektetés, hogy mi felújítjuk majd a költözésük után kiadhatóvá válnak. Hasznosítjuk és úgymond ez kölcsönösen hasznos megoldás. A piaci ár azt jelenti, hogy most nagyjából négyzetméterenként 1000 forintért adjuk majd ki, de ők ennek akár a többszörösét fizették az ún. Zászlós Szállón. Így nyilvánvalóan ez egy szociálisan érzékeny megoldása ennek a helyzetnek.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen jól értelmezi, annak idején felmértük azt a 80 valahány darab lakást. A műszaki állapotuk fel lett mérve és fotók is készültek és ezekből 20 darab lakás lett kiválasztva, amelyek gazdaságosan fölújíthatók.

Kovács Dávid Attila: tehát, tízmillió forint per lakás.

Domokosné dr. Kósa Edit: ezt nem tudja így pontosan megmondani. Erre mindenféleképp több vállalkozót kell pályáztatni. Igen szoros a határidő, de arra fókuszálnak, hogy annak a nyolc-tíz családnak, akiknek minél hamarabb el kell hagyniuk a „zászlósházat”, azoknak legyen biztosítva a lakhatásuk.

Halmos Istvánné: a határozatban nincs benne, hogy hány lakást kell felújítani?

Domokosné dr. Kósa Edit: de igen, legfeljebb, azaz a maximum 50. Az is elképzelhető, hogy ebből 20-25 kerül felújításra, és csak nyolc-tíz család foglalja el és a többit ugyanúgy ki tudjuk adni bérbe.

Halmos Istvánné: megjegyezte, hogy nyilvánvalóan más feltételekkel, korábbi emlékei alapján nagyon rossz állapotban vannak bizonyos lakások.

Domokosné dr. Kósa Edit: bizony vannak olyanok, amelyekre már nem is szabad költeni, azért beszéltük meg, hogy kategorizálni kell azokat a lakásokat és kiírunk különböző pályázatokat. Például fiatal házásoknak akár „fecskelakást” akár mást. Gyakorlatilag vannak olyan lakások, amelyek életveszélyesek és javasolni kell a lebontást. Rengeteg szemetet hordanak be ezekbe az ingatlanokba. Nem gazdaságosak, ezek is csak pénzt visznek el, mert a lomtalanítók folyamatosan viszik el a szemetet. A parlagfüvet is nyírni, irtani kell, tehát ezek is mind költségek.

Szuha Erika: csak annyit szeretne hozzátenni, hogy ezt az előterjesztést is megtárgyalta a Szociális-, Egészségügyi és Fogyatékosügy Bizottság. Három igen és négy tartózkodás mellett, nem fogadta el ezt az előterjesztést. Az indokok között olyan ok szerepeltek például, hogy:

- miért kapnak 36 havi lakhatást, amikor valószínűleg a „zászlós” szállónak a felújítása nem tart majd 36 hónapig.
- Ha 12 hónap alatt végeznek vele akkor 12 hónap után miért nem költözhetnek vissza és van-e valami megállapodás az önkormányzat és a cég között?
- Visszafogadják majd ezeket a lakókat?
- Az sem egy elhanyagolható szempont, hogy például, milyen jövedelemmel rendelkezik az, aki ide fog költözni? Ezek a családok jelen pillanatban 150 000 -200 000 Ft-ot fizetnek a lakhatásukért és remélhetőleg, ha visszaköltöznek akkor az önkormányzati bérleti díj és a jelenlegi lakbérük közötti összeg különbséget félre tudják majd tenni, és a későbbiekben fel tudják majd használni a jövőbeli lakásokhoz.
- Ezek a családok nem hajléktalanok és az a kérdés is felmerült, hogy tájékoztatják -e majd a már ott élőket, hogy „milyen családok kerülnek oda az adott lakókörnyezetbe és nem okoz-e ez majd feszültséget”?

Halmos Istvánné: szeretné megkérdezni, hogy a bizottság egyetért-e az elhangzottakkal?

Szuhai Erika: még lenne egy kérdése. A pályázat kiírással kapcsolatosan, hogy augusztus elsejével jelenik meg a pályázat és augusztus 10-én történik meg az elbírálás. A döntés és a pályázat beadása közötti időszak nem túl rövid?

Domokosné dr. Kósa Edit: de, nagyon szűkös az idő.

Kovács Dávid Attila: ez egy zárt pályázat, előtte már mindent tudni fognak.

Szuhai Erika: de hogy tudhatná, ha még ki sem írtuk.

Kovács Dávid Attila: neki az a problémája, hogy ki fog vágni augusztus elsejéig? Tehát, mire oda jutunk addigra ki marad?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, nagyon minimális azoknak a családoknak a száma. A családoknak a nagy része rakanoknál el tud helyezkedni.

Szuhai Erika: megjegyzi, ez nagyon nagy segítség a családoknak. A HSZI munkatársai folyamatosan tartják a kapcsolatot ezekkel a családokkal.

Halmos Istvánné: van még hozzászólás, észrevétel? Ha nincs, egyetért a felügyelőbizottság a 92. számú előterjesztésben meghatározottakkal? Akkor áttérünk az utolsó előtti napirendi pontunkra.

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

25/2023. sz. határozat (2023.05.23.) A felügyelőbizottság egyetért a 92. számú előterjesztésben meghatározottakkal.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

4./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Strand tevékenységével kapcsolatos tájékoztatás, helyszíni bejárással, illetve a helyszíni bejárási időpontjának egyeztetése.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: helyszíni bejárással kapcsolatosan kérte a bizottság tagjait, hogy döntsék el, hogy a helyszíni bejárással együtt legyen-e tájékoztatás is? Nem most, majd a helyszíni bejáráskor. Írásban vagy elegendő ott a helyszínen szóban. Az ő véleménye szerint elegendő lesz ott szóban. A helyszíni bejárásnak az időpontját pedig egyeztetni kell, emailben.

Kovács Dávid Attila: azt javasolta, hogy ügyvezető asszony három időpontot adjon meg e mailben és abból egyet majd kiválasztanak, hogy mindenkinek megfeleljen.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy milyen időpont legyen reggel vagy este?

Domokosné dr. Kósa Edit: mikor szeretnék zárás után vagy még akkor, amikor ott vannak a vendégek a strandon?

Kovács Dávid Attila: megjegyezte, hogy ő volt már bejáráson a strandon nyitvatartási időben és senkit nem zavart.

Domokosné dr. Kósa Edit: mikor lenne pontosan önöknek jó?

Kovács Dávid Attila: továbbra is azt mondta, hogy három időpontból fognak választani.

Szuha Erika: megjegyezte, hogy legyen akkor inkább reggel nyolckor vagy délután egy olyan időpontban, amikor már mindenki elvégezte a napi feladatát vagy még a napi feladatait előtt áll. Szerinte a délután 4:00 kezelhető.

Halmos Istvánné: megjegyezte, hogy nem kell határozat.

5./ NAPIRENDI PONT Egyebek.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy az egyéb napirendi ponttal kapcsolatosan kinek van kérdése?

Kovács Dávid Attila: Mikor kerül ki a strand honlapjára a pályabeosztás? Úszóknak az az egyik legfontosabb kérdés.

Domokosné dr. Kósa Edit: június elsejével jöhetnek az egyesületek, de még nincs pályabeosztás.

Kovács Dávid Attila: megjegyezte, hogy a legtöbben erre kíváncsiak, hogy mikor mehetnek úszni? Tudja, hogy ott egy-két pálya mindig szabad.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, mindig van szabad úszópálya. Tavaly úgy alakították, hogy hattól nyolcig jöhettek az úszni vágyók. 8-tól 9-ig van egy nagy takarítás és akkor 9 órakor lehet bejönni a többi fürdővendégek. Igen, ez így nagyon praktikus. Mindig vannak szabad sávok, amelyeket nem lehet kiadni az egyesületeknek.

Halmos Istvánné: megkérdezi, hogy az egyebekhez van-e valakinek még valami hozzáfűzni valója, mert neki van. Júniusban nem lesz testületi ülés, tehát a hónap utolsó hét keddjén lehet váltztatni, és a júniusi napirendi pontok közül javasolja „A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített első negyedéves jelentés áttekintését, megtárgyalását” tegyék egy későbbi időpontra, tegyék a második félévi munkaterv napirendi pontjai közé?

Halmos Istvánné: megkérdezi, hogy mikor legyen a következő bizottsági ülés?

Kovács Dávid Attila: neki eszébe jutott, hogy a piacon is legyen egy bejárás.

Szuha Erika: megjegyzi, hogy tényleg akkor lenne jobb a piacon, amikor nincsenek vásárlók.

Kovács Dávid Attila: megjegyezte, hogy akkor hétfőn délelőtt fiz árakor.

Halmos Istvánné: javaslok június 26-án vagy 27-én reggel 8 órakor találkozzunk a piacon, a napot még pontosítjuk.


Szuhai Erika: kérte, hogy legyen benne a jegyzőkönyvben, 8,43-perckor lezárva.

Halmos Istvánné: Kérdezte, hogy van kiegészítése az ügyvezető asszonynak?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincsen.


Halmos Istvánné: bezárja az ülést.

A jegyzőkönyv hiteleül:



.....

Halmos Istvánné
elnök



.....

Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. június 23. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen vannak:

Halmos Istvánné
Szuhai Erika
Kovács Dávid Attila
Domokosné dr. Kósa Edit

Felügyelőbizottság elnöke
Felügyelőbizottság tagja
Felügyelőbizottság tagja
Ügyvezető
Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Csepeli Strandfürdő
1213 Budapest, Hollandi út 14. Helyszíni bejárással.

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. június 23. 9. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszönti a jelenlévőket és ismerteti a napirendet. A meghívó 2023. június 21-én lett kiküldve egy napirendi ponttal.

Érdeklődik, hogy a felsorolt napirendi pontot szeretné-e valaki módosítani, esetleg van-e kérdés, javaslat ennek kapcsán?

Domokosné dr. Kósa Edit: válasza, hogy nem.

Halmos Istvánné: a kiküldött tájékoztató kapcsán néhány kérdése van. Az első: a tájékoztató tartalmazza, hogy a közüzemi költségek vonatkozásában, többek között a BGYH-val is történt tárgyalás. Mire vonatkozott a BGYH-val kapcsolatos tárgyalás?

Jegyzőkönyvvezető megjegyzése: A Felügyelőbizottság meghallgatta az ügyvezető asszonyt, valamint a téma kapcsán felvetődött kérdésekre adott válaszokat, melyeket tudomásul vett.

Halmos Istvánné: a Kft. üzleti érdekére való tekintettel a jegyzőkönyv az ügyvezető asszony válaszát nem tartalmazza.

Ugyancsak a tájékoztató tartalmazta, hogy tavaly a Városgazdával sikerült a sátor lebontatni és 1 300 000,- Forintot sikerült így spórolni. Az előző években, hogy volt, ki bontotta? 2013-ban lett véve a sátor és azért ment tönkre, mert a külsős szakszerűtlenül végezte a munkáját?

Domokosné dr. Kósa Edit: 2021. november 21-én tette be a lábát először a strandra, hogy előtte mi volt pontosan nem tudja

Halmos Istvánné: ügyvezető asszony az intézkedések között a vegyszer mennyiség csökkentését írta. Miért? Mert olyan sokat vásároltak vagy olyan

sokat tároltak? Ezzel kapcsolatosan akkor nyilvánvalóan elegendő a vegyszer, mivel meg kell felelni az előírt feltételeknek.

Domokosné dr. Kósa Edit: gyakorlatilag vegyszeres cégekkel vette föl a kapcsolatot, hogy mekkora mennyiségre van szükség. Ki lehet jelteni, hogy az előzőekben pocskolás folyt. Háromszoros, ötszörös mennyiség folyt el, amire nem volt szükség. Jelenleg nagy mennyiségben vásárolnak és kedvezményrel. A vegyszereket a 14-es raktárban tárolják.

Halmos Istvánné: a biztonsági őrök létszáma is csökkentve lett. Elegendő a három fő? Mert a beszámolóban ezt látta.

Domokosné dr. Kósa Edit: a nyitás óta mindenki megfelelő magatartással viselkedik, nincsenek problémák a nagy forgalom ellenére sem. A biztonsági szolgálatból egy ember van a kapunál és két fő van fent a placcon, akik kellő kiállással rendelkeznek.

Halmos Istvánné: még egy kérdése lenne, hogy 2022-ben az élménymedence szűrőtartálya elromlott, az most már rendben van?

Domokosné dr. Kósa Edit: természetesen. 7 500 000,- Ft + ÁFA volt a javítás költsége. Kettő tartályt megcsináltattunk a biztonságos működéshez. Három volt rossz, de az üzembiztos működéshez kettőnek kell rendben lennie. Egy még mindig rossz, mert a sodrófolyosót is meg kellett csinálni és emellett még rengeteg javítani való is volt. Termálmedencét újra kellett fugázni, mert teljesen feljött a csempe és még a szivattyú is leállt. Nagy mértékben befolyásolja a gépészetet, hogy ha áll és mikor elindítjuk akkor derülnek ki a hibák. A bejárásakor majd látható, hogy milyen állapotban vannak a gépészeti berendezések. A kezünket is összetehetjük, hogy nem kerülünk nehezebb helyzetbe, hogy egyáltalán meg tudtuk nyitni a strandot. Ügyvezető asszony úgy gondolja, hogy rengeteget fejlődött a fürdő. Bíró Gyula fürdővezető-helyettes előtt le a kalappal, amit ő tett! Diák munkát is intézik a Kormányhivatallal. Kilenc diák kerül alkalmazásra napi szinten, majd felsorolta, hogy milyen pozíciókban fognak tevékenykedni. Csúszdaórknak csináltatott napvitorlát, mert a tavalyi évben nagyon hiányzott, a többi helyen napernyővel védekeznek a napsütés ellen. Megcsináltatták az öltöző épületek burkolatát is. Véleménye szerint egyre szebb a strand.

Halmos Istvánné: megjegyezte a reklámmal kapcsolatosan, amit Kovács Dávid Attila képviselő úr javasolt, hogy milyen sok mindent lehet már látni a stranddal kapcsolatban.

Domokosné dr. Kósa Edit: Igen, Gyula az ő jobb keze, minden, ami van az az ő érdeme. Ügyvezetőként először rendbe rakta a strandot, de után a jön a piac és a tábor. Mindig van valami, ami prioritást élvez. Elindulhatunk? (JK vezető megjegyzése: a kérdés a strand körbejárására vonatkozott az FB tagjai felé)

Szuha Erika: véleménye szerint még most tegyék fel a kérdéseket, utána induljanak a bejárásra. Rövid lesz. A beszámolóban olvasható, hogy voltak programok a strand területén. Ezek mennyire váltak be, mi az, amit még tovább szeretnének vinni, ami sikeres volt? Ez volt az első kérdése. A második, hogy látta, hogy két mozgáskorlátozott parkoló hely van kint, nem messze a bejáratától, ők, hogyan jutnak be a strand területére? Elég a két parkolóhely? Vagy esetleg a későbbiekben többre volna szükség? A harmadik kérdése pedig a rágcsláló írtás. Látta, hogy vannak kint dobozok, de kérdése az, hogy mennyire okoznak problémát? Vagy abszolút kezelhető és nincs káresemény.

Domokosné dr. Kósa Edit: kezdte az elsővel: a főbejáraton jönnek be a mozgáskorlátozottak és nincs tudomása róla, hogy ennél több parkolási

lehetőségre lenne szükség. Ha felmerül ez a probléma, akkor mindenképp jelezni fogja. A második kérdésre a válasza: a rágcslóírtást Boronyák úrral végeztetik. Ő már ezer éve jön, tudja, hogy mi a dolga, és nincs probléma. Az újabb vendéglátóegységek az idei év szerzeményei, 7 egység van, a csavartfagyitól kezdve számtalan válogatási lehetőség van, Szépülünk!

Szuha Erka: támogatja, hogy bővül a választék a látogatók számára.

Halmos Istvánné: a programokról még nem esett szó.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, a programok, téli program már volt, amikor átvette a strandot és volt egy éjszakai fürdőzés, ahol 35 fő vett részt. Készített egy adventi naptárt, amelyben minden nap más és más kedvezmény volt. Jelen pillanatban egyeztet egy programszervezővel, hogy legyen minél több program és hogy legyen zene is, de ehhez az Artistjus-szal le kell szerződniük. Példaként említi, hogy Retro napokat is szeretnének tartani: aki retro fürdőruhában érkezik, kap kedvezményt a belépőjegy árából. Még napozó ágyakban gondolkodik, arra pályázatot szeretne kímé. Körülbelül 50 darabbal kezdenének, és ha szükséges, később bővítenek a keretet, a feladatot megbízási keretszerződéssel tudná végezni a strandon valaki.

Szuha Erka: javasolja egy animátor foglalkoztatását -akár megbízási szerződéssel-, azon szülők esetében, aki szeretnének úszni stb., és addig foglalkoztatnák a gyermekeiket egy-két órában. Nagyon sokszor látni családokat, hogy kijönnek, de nem tudnak normálisan fürödni, mert nem tudják kire hagyni addig a gyerekeket, amíg úsznának. A gyerekek az animátor felügyelete alatt lehetnének, és így a szülők is nyugodtabban tudnának kikapcsolódni. Erre érdemes lenne kapacitást találni.

Domokosné dr. Kósa Edit: egy másik gondolat, hogy a hátrányos helyzetű gyerekeknek csoportos kedvezményeket kellene biztosítani és a megváltozott munkaképességűeknek is. Ügyvezető asszony végig nézte a fürdőket és sehol nem talált ilyen kedvezményeket. Ezzel is vonzóbbá lehetne tenni a strandot a vendégek számára.

Szuha Erka: a megváltozott munkaképességűek nem feltétlenül fogyatékos személyek. A [redacted] kapcsolatosan megjegyzi, hogy volt már kérés, hogy be tudjanak jönni kedvezményes áron, hiszen, sok fogyatékos csak az alap ellátást kapja, ami 27 000,- Forint, ezért náluk a család segítése is nagyon fontos. Így kell a kedvezményt kialakítani, hogy a kísérő részére is szóljon, Ő is be tudjon menni a strandra. A megváltozott munkaképességű munkavállaló nem feltétlenül fogyatékos és a fogyatékos igazolványt nagyon sokan -még ha nehéz helyzetben is vannak-, nem váltják ki. Tanácsolta, hogy [redacted]

[redacted] egyeztessenek ez ügyben. Még egy kérdés, hogy a mozgáskorlátozottakat segítő lift, amely besegíti a medencébe őket, működik?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, működik. Látta, hogy az előbb is besegítettek egy mozgáskorlátozottat.

Kovács Dávid Attila: köszönte szépen a beszámolót. Kérheti-e, hogy egy lebontott pénzügyi beszámolót kaphasson? A 2022-es évről, amely már lezárt év, a 2023-as kiadás-bevétel tervezet, hogy hogyan alakul? De nem csak egy-egy számat, hanem alábontva. Nem tudja, hogy van-e arra adat, hogy milyen korosztály jár a strandra, akik belépnek? Belépőt vásárolnak és abból a belépőből mekkora a bevétel? Fiatalok, aktív korúak, idősek, tehát hogyan alakul?

Domokosné dr. Kósa Edit: a Teletrenddel le tudja húzatni, hogy például aznap hány nyugdíjas jegy lett eladva.

Kovács Dávid Attila: igen, erre volna szüksége. Csak kíváncsiságból, hogy kik járnak. Megjegyezte, hogy ez egy nagyon jó hely. Nem tudja, kinek kell gratulálnia Gyulának vagy Ügyvezető Asszonynak? Vagy mind a kettőjüknek! Szerinte ez egy remek hely. Viszont elképesztően rossz a híre, nem tudja, hogy miért? Rengetegen írják le, hogy inkább megy az Erzsébetibe, a Palatinusra stb. Véleménye szerint, most már csak egy drónos videó hiányzik, amibe bemutatja, hogy fürdenek az emberek, csúszdóznak stb.

Domokosné dr. Kósa Edit: persze, ez már meg is van beszélve, Vadász Norbival. Azt várják, hogy minél többen legyenek a strandon.

Kovács Dávid Attila: de ezt minél előbb, mert most van a szezonja. Látja is, hogy sokan vannak.

Szuhaí Erika: esetleg nem lehet valamit hozzá tenni a strand névhez, mint például „Családbarát Csepeli strand” vagy bármi olyant, ami már elnevezésében is megújítaná?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, ez egy nagyon jó ötlet.

Szuhaí Erika: valahogy úgy kellene promózni a strandot, hogy már a neve is hívogató legyen.

Kovács Dávid Attila: arra próbált visszakérdezni, hogy van itt egy kreatív csoport? Vagy kiadja a strand vagy kitalálják? Talán nekik ki lehetne adni a rendezvényeket, programokat.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem nekik kell kitalálni, hanem egyeztetnek egy rendezvény szervező céggel. Megbízásos jogviszonyban ők csinálnák.

Kovács Dávid Attila: folyamatos ingerlő kommunikáció kell. Lássák az emberek, hogy itt élet van! Ha valaki meg itt dolgozik, a kommentekhez szóljon hozzá negatív kritika esetén, hogy ez nem így van!

Domokosné dr. Kósa Edit: szokták itt mindenki olvassa, főleg a biztonsági őrök és meg is cáfolják.

Kovács Dávid Attila: visszaolvasott bejegyzéseket, és nem igazán látott utánuk cáfolatot. Jól értelmezi, hogy egy napvitorla közbeszerzés alapján kerül beszerzésre?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem. Egy vállalkozóval megbeszélte és legyártatta. Semmilyen bonyolult közbeszerzés nincsen. Két, három vállalkozóval van keretszerződés és azokkal egyeztetnek.

Kovács Dávid Attila: akkor ez azon múlik, hogy mikor szállítják le?

Domokosné dr. Kósa Edit: egyrészt, illetve maga az ár is meghatározó. Emellett az is döntő lehet, hogy melyikük hogyan dolgozik, és mennyire rugalmasak. Itt nem tudunk vámi heteket.

Kovács Dávid Attila: jó, értette. Van még valami, amivel mindenki egyetért a kritikákban, hogy miért koedukáltak az öltözők?

Domokosné dr. Kósa Edit: azért vannak koedukált öltözők, mert így bért tud megtakarítani, mert csak takarítónő van. Tavaly változtatta meg. Tavaly előtt minden öltözőhöz négy vagy öt embert rendeltek a működtetéshez, horribilis volt a bérköltség. Miért kell még pluszban kabinos? Őszintén, a téli épületben az alsó és felső szinten volt egy-egy ember.

Kovács Dávid Attila: a kabinosnak pontosan mi a feladata? Ott áll és nézi, hogy jó helyre pakolja a ruhákat?

Domokosné dr. Kósa Edit: a kabinos nézi és közben folyamatosan takarítói feladatokat lát el.

Szuha Erika: egyben -gondolom-, biztonsági feladatokat is ellát, felügyeli, hogy ne törjék fel a szekrényeket.

Domokosné dr. Kósa Edit: így van, pontosan.

Szuha Erika: nem érintette a felvetést, mivel a legtöbb nagy fürdőben koedukált öltözők vannak, még a nemzetközileg is nagyra tartott Széchenyi Gyógyfürdőben is!

Domokosné dr. Kósa Edit: ha nem volnának kis kabinok az öltözőn belül, akkor azt mondaná, hogy megéri! De, így? Egyébként meg irreálisnak tartotta a napi négy embert pluszban megfizetni.

Kovács Dávid Attila: a kimutatást majd kéri!

Halmos Istvánné: amennyiben nincs több kérdés, megjegyzés, bezárja az ülést.

Ezek után a bejárás megkezdődött.

A bejárás vége 10 óra 38 perc.

A jegyzőkönyv hitelesítői:



.....
Halmos Istvánné
elnök



.....
Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



Jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. június 27. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen vannak:

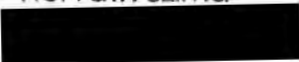
Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit

Horváth Szilvia



Felügyelőbizottság elnöke

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Piacvezető

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Csepeli Piac Iroda I. emelet

1211 Budapest, Deák Ferenc tér 1.

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. június 27. 8. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a jelenlévőket és ismertette a napirendi pontokat. A meghívó 2023. június 22-én lett kiküldve két napirendi ponttal.

1. A Csepeli Piac tevékenységével kapcsolatos tájékoztatás

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

2. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 2023. második félévi munkatervének megvitatása, elfogadása.

Előterjesztő: Halmos Istvánné FEB elnök

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy elfogadja-e a Felügyelőbizottság a napirendi pontokat?

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

26/2023. sz. határozat (2023.06.27.) a Felügyelőbizottság elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Piac tevékenységével kapcsolatos tájékoztatás, helyszíni bejárással egybekötve.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: megkérdezte az ügyvezető asszonyt, hogy van-e kiegészíteni valója az anyaggal kapcsolatosan?

Domokosné dr. Kósa Edit: köszönöm, nincs

Halmos Istvánné: megkérdezte a FEB tagokat, hogy van-e kérdésük az előterjesztéssel kapcsolatosan? Elolvasta a kapott anyagot és megnézte a 2022. évi beszámolót is, és néhány kérdést szeretne feltenni. Neki nagyon tetszett a piaccal kapcsolatosan az erősségek és a gyengeségek áttekintése. Nem emlékszik, hogy mikor látott ilyet az önkormányzatnál. Ügyvezető asszony azt írta az erősségekben, hogy sok műszaki problémát meg lehet oldani és régebben a Városgazda oldotta meg ezeket.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, akkor még a Városgazda oldotta meg a problémákat!

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy jelenleg is a Városgazda van megbízva vagy valamilyen más gyors műszaki segítséget kér a cég?

Domokosné dr. Kósa Edit: keretmegállapodást kötnek a vállalkozókkal. Két műszaki koordinátor kolléga van, akik egyeztetnek a vállalkozókkal és a Városgazdával, amelyik jutányosabb és rugalmasabb, gyakorlatilag azzal van megcsináltatva a műszaki probléma.

Halmos Istvánné: nem értette a beszámolóban, hogy a gyengeségeknél van a tőke elérhetősége, melyhez zárójelben meghatározva, hogy több éve nincs a piacnak megtakarítása. Ez így nem igaz! Csinált egy kigyűjtést a karábbi évek beszámolói alapján.

Domokosné dr. Kósa Edit: ő csak a számokból dolgozott.

Halmos Istvánné: a piac az mindig nyereséges volt.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem volt. A tavalyi évben sem volt nyereséges.

Halmos Istvánné: mindig nyereséges volt, kivéve a tavalyi évben az energiaárak miatt.

Domokosné dr. Kósa Edit: ő azt gondolta, hogy ha a szerződésekben foglaltak szerint jártak volna el akkor biztos, hogy sokkal nyereségesebb lett volna a piac. A 2002-es szerződésekben is már azt bele foglalták, hogy az inflációrátát követők lehetnek a bérleti díjak. De nem élt ezzel a lehetőséggel a piac. Csak az új szerződéseknél lehetett látni, hogy megemelték és inflációkövetővé tették a díjakat. Ha mindegyiket megemelték volna a mindenkorin infláció követéssel sokkal, de sokkal nyereségesebb lett volna a piac.

Halmos Istvánné: [REDACTED]

Kovács Dávid Attila: látva a nyereségeket ő úgy gondolja, hogy minden évben ezeket a nyereségeket elvonták.

Halmos Istvánné: nem, nem.

Domokosné dr. Kósa Edit: dehogyis, ezek bekerültek a Városgazda büdzséjébe.

Halmos Istvánné: nem kerültek elvonásra. 2010 után került a Piac Kft. a Város-gazda szervezetébe beolvadással, és akkor már nem a piac nyeresége volt, hanem a Zrt. tevékenyégi eredményének a része.

Még egy dolog, amikor elolvasta a beszámolót fennakadt azon, hogy az őstermelők helyett több vállalkozónak nyújtottak lehetőséget a vásárcsarnokban. A kérdése, hogy miért vállalkozók vannak az őstermelők helyett?

Horváth Szilvia: az utóbbi öt évben nagyon megcsappant az őstermelőknek a száma, ez a kiöregedések és minden más egyéb miatt történt. Ezek az emberek kiöregedtek és sajnos nincs utánpótlás. Az új termelőkkel két évente kötünk új szerződést ilyenkor megváltják az asztalt két évre és havi díjat fizetnek. Központi, mellék és fősorral rendelkezünk. Az őstermelő a központi soron három hónapot szüneteltethet. A mellék soron viszont hat hónapot is szüneteltethető. Azok, akik még őstermelőként megmaradtak, azok főleg a Nagybani Piacon vásárolnak. Az igény is egyre nagyobb és az emberek egyre több dolgot szeretnének vásárolni. Az embereknek és neki is, mint piacvezetőnek az a fő célja, hogy minél több és szebb áru legyen. Nagyon fontos a kiskerteseinek a jelenléte. Természetesen kellő papírral alátámasztva az árusítást legfőképpen csepelieknek és szigetszentmiklósiaknak biztosítják. Nekik fenn van tartva 3-4 asztal. A többiek pedig, nem igazán őstermelői tevékenységet folytatnak, az már nem az az igazi őstermelői tevékenység. Természetesen az nem tartható, hogy valaki hat hónapot szüneteltessen. Így van, aki itt van 12 hónapot, és van olyan, aki csak a szezonális termékeivel jelenik meg a piacon. Tehát okkor jön, amikor istenigazából lehet keresni húsvét, eper, dinnye szezon. Ennek az újragondolása nagyon fontos lenne. Amire neki lehetősége van, hogyha haláleset történik vagy valami súlyos betegség. Ezekben az esetekben szokott méltányosságot gyakorolni. Ebben az esetben írnak egy kérelmet és akkor ő azt minden esetben felülvizsgálja. Az, aki 12 hónapot ott tud lenni a piacon és van számtalan áruja, arról nyilvánvalóan feltételezhető, hogy nem őstermelő. Ő, mint piacvezető és budapesti minden piacot megnézett és ilyen nagy piac négyzetméterben nem sok van, ami perem területben van. Nincs üres üzlet a piacon és erre ő nagyon büszke. Sok minden rosszat mondanak erről a piacról; de például Erzsébetről özönlenek a kereskedők, hogy adjunk asztalt vagy üzletet. Ő úgy gondolja, hogy itt mivel minden ki van adva, ez mondja meg egy piacról a minőségét. Itt nincs kiadó üzlet, itt nincs pangás. Ha nem menne az üzlet, akkor azt biztos, hogy visszaadná a kereskedő.

Domokosné dr. Kósa Edit: hétköznap is nagyon sokan vannak.

Horváth Szilvia: abból is látható, hogy mekkora ez a piac mikor Polgármester úr Nőnap alkalmából jön tulipánt osztani, hogy egy óra alatt hány szál tulipánt oszt szét! Akkor arról még nem beszéltünk, hogy még hány férfi jött be az alatt az egy óra alatt? Itt több ezres tömegekről van szó, akik naponta megfordulnak a piacon. Ez egy nagyon nagy piac, nagyon sok áruval, amik természetesen elfagynak. Ha megüresedik egy hely, abban a pillanatban már bent vannak az új kérelmek a megüresedett helyre. Az őstermelői tevékenységet egyre jobban szigorítják így nem csoda, ha átvált vállalkozóvá.

Szuhai Erika: megkérdezte, hogy nem lehet egységesíteni a szüneteltetési időszakot? Miért van szükség egyáltalán erre a három hónapra?

Horváth Szilvia: ezt szeretnék elérni.

Domokosné dr. Kósa Edit: a korábbi szerződések alapján, amikor az őstermelők maguk termeltek és a téli időszakban nem tudtak dolgozni a földeken ez pontosan annak az időszaknak az áthidalására szolgált. A jelenleg érvényben

lévő szerződésekhez ugye nem lehet hozzányúlni, hanem ahogy lejárnak akkor szeretnének változtatni ezeken a szerződéseken.

Szuhai Erika: a három hónap egy őstermelő életében akárhogy is nézzük az egy nagyon rövid időszak, viszont a piac tekintetében meg hosszú idő.

Horváth Szilvia: a szüneteltetés alatt még kiadhatja azt az üresen álló asztalt. Pontosan vezetve van, hogy a szüneteltetés alatt kinek van kiadva, hogy milyen időpontokban szüneteltetik az asztalt vagy az asztalokat. Papírfomában, egy kartonrendszerbe és pontosan vezetve van, hogy mikor lett kiszámlázva, mennyi idő. Így pontosan visszakereshetők és nyomon követhetők az asztaloknak a kiadása és ennek a nyilvántartásnak az alapján történik a számlázás is.

Kovács Dávid Attila: tehát akkor egy asztalra akár ketten is fizethetnek.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Horváth Szilvia: ha három hónapot szüneteltetnek, kilenc hónapot ki kell számlázzunk.

Kovács Dávid Attila: és ezt bármilyen ütemben ki veheti? Egy hetet itt, vagy egy hetet amott?

Horváth Szilvia: nem, ezt nem teheti meg, egy hónapos idő intervallumban lehet csak gondolkodni. Van egy idős néni, aki 86 éves és ő azt mondta, hogy befejezi az árusítást és itt árusít [REDACTED], aki a szüneteltetési idő alatt kivette ezeket az asztalokat és most ott marad azokon az asztalokon. Nincs sok terméke, három vagy négy féle van, de azt lehet mondani, hogy sűvít a piacon.

Szuhai Erika: és ez így van jól

Horváth Szilvia: itt a piacon megvan, hogy kihez, miért megy a vásárló!

Szuhai Erika: szeretne volna megjegyezni, hogy valami neki nem egyértelmű. A napidíj, havidíj az ötös pontban. A szerződéssel nem rendelkezőknek a napi díja 2580,-Ft, a havidíjas szerződéssel rendelkező kereskedőknek a havi díja 2050,- Ft.

Horváth Szilvia: ezt úgy csinálják, hogy megvan szabva, hogy egy héten hány napot kell itt lennie a kereskedőnek. Ha hétfőn, kedden nem jön, akkor szerdán, csütörtökön, pénteken, szombaton jönnie kell a kereskedőnek. Ez 14 napot jelent egy hónapban, 14-szer megszorozzuk a 2050-et és az egy havidíj jelen pillanatban.

Az új szerződésekbe ezek már bele vannak írva, hogy a piaci nyitvatartási idő alatt meg kell jelennie az árujával együtt, mert üresen nem állhat az asztal.

Szuhai Erika: a bérleti díjasoknak 1498,-Ft/m², ha van egy 10 m²-es üzlete, akkor 14980,-Ft-ot fizet havidíjnak. Ezek áfás vagy nettó díjak?

Horváth Szilvia: ezek nettó díjak.

Kovács Dávid Attila: és ezek, hogy viszonyulnak más piacokhoz? Mivel mondta a piacvezető, hogy előszeretettel jár más piacokra tehát hogyan viszonyulunk másik külterületi piacokhoz?

Horváth Szilvia: az 50 éves bérleti szerződéssel rendelkezőknél kell folyamatosan minden évben emelni. Azok az üzlethelyiségek, amelyek az önkormányzat tulajdonában vannak, azok azon az áron kapják meg, ahogy a többi piacon is. Itt az 50 éves bérleti jogviszonnyal rendelkezők lettek betonozva.

Kovács Dávid Attila: hogyan lehet 50 évre bérleti szerződést kötni?

Szuhai Erika: annak idején az MSZP-s vezetésű önkormányzat korábban építették át. Nem egy volt önkormányzati képviselőnek, nem is tudom hány darab üzlethelyisége van a mai napig is, és így nem véletlen, hogy ők 50 évre bebetonozták magukat!

Kovács Dávid Attila: az előbb ugye szó volt róla, hogy előbb vagy utóbb elhaláloznak, aki most húszéves az 50 év múlva, hol lesz?

Szuhai Erika: A szerződések hosszútávú bérleti jogviszonyról szólnak. Az üzlethelyiségeknek a bérleti jogát kapták meg 50 évre és majd a családban öröklik és adják tovább, ezt nyilván megfelelően „lepapírozták”!

Kovács Dávid Attila: akkor ezt minden évben tudják emelni, ugye? Mert ez egy olyan bebetonozott szerződés, hogy annak idején 2002-ben kiadták 50,-Ft/m²-ért és utána jó napot?

Domokosné dr. Kósa Edit: Az emelések csak az 50 évre szóló szerződéseknél érvényesek, mert egyébként a többi 2 évre szól. Azokat az év elején lehet emelni vagy ha újat kötünk. Az 50 éves jogosokhoz kellett hozzányúlni.

Kovács Dávid Attila: tehát akkor a 9%-os emelés az csak rájuk vonatkozik.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Kovács Dávid Attila: hányan vannak, ha meg lehet kérdezni?

Horváth Szilvia: 67.

Kovács Dávid Attila: a mennyiből?

Horváth Szilvia: 103-ból.

Kovács Dávid Attila: ez kétharmados többség.

Horváth Szilvia: nagyon sok a bérleti jogos. Nagyon soknak ez befektetés volt, hogy megveszi a bérleti jogot és utána kiadja.

Halmos Istvánné: akkor a piaci beruházásnak ez volt az egyik forrása, a befizetések mellett az önkormányzat 200 millió forint tagi kölcsönt nyújtott a Piac Kft.-nek.

Horváth Szilvia: akkor, amikor a beruházások megtörténtek akkor a 8-9-10 millió Ft-os összegek egy 20 m² üzletért az nagyon sok volt, azok óriásiak voltak.

Kovács Dávid Attila: azért ez egy nagyon nagy üzlet volt!

Horváth Szilvia: ezért volt az a nagyon méltányos havidíj. Van itt egy család, akiknek kilenc üzlete van. Sokat ők üzemeltetnek, sokat pedig kiadnak.

Kovács Dávid Attila: azért azt lehet tudni, hogy mennyiért adják ki ezeket az üzleteket?

Horváth Szilvia: igen, amikor kiadják bérletbe, akkor hozzák a szerződéseket 50 és 100 000,-Ft között vannak a bérleti díjak. Ezzel megy be az önkormányzathoz és ezt nem kell beírni a bérleti szerződésbe. Csak szóbeszéd alapján lehet tudni, hogy valójában mégis mennyi a havidíj. Természetesen többért adja ki, ezt írják le papíron, de hogy ez valójában mennyi?

Kovács Dávid Attila: szeretné mégis tudni a valós bérleti díjat, azt az árrést, ami a lepapírozott és a valóság között van!

Horváth Szilvia: egy volt önkormányzati képviselő féle sztorit tudja, a legutóbbit. Amint a volt önkormányzati képviselő hivatalosan fizet bruttó 124 000,-Ft a közüzemi díjjal, közös költséggel együtt a piacnak. De, amit neki fizet az albérlő az 300 000,-Ft, tehát összességében az bruttó 400 000,-Ft körül van.

Domokosné dr. Kósa Edit: akkor jól gondoltam, hogy körülbelül háromszoros árat kérnek el és tudják ők, hogy mennyit lehet elkérni és nem szívbajosak.

Szuhai Erika: valóban nem azok!

Kovács Dávid Attila: akkor tényleg valóban itt az ideje elkezdeni a rendbetételt.

Domokosné dr. Kósa Edit: ideje volt tényleg nagyon ideje volt.

Szuhai Erika: a közös költségnek a díja az volóban fedezi a költségeket? Elég a 200.-Ft négyzetméterenként?

Horváth Szilvia: a 200.-Ft négyzetméterenként az azoknak van, akik nem bérlők, nekik a szemétszállítás díja magasabb, mert egy ékszerész nem csinál szemetet. Nem úgy, mint egy zöldséges. Ez attól is függ, hogy milyen típusú hulladékot termel, mert vannak olyanok, akik egész évben egy kukát nem töltenek meg, van, aki viszont egy egész konténerért. Bizony nagyon figyelni kell és ellenőrizni kell őket. Volt példa arra, hogy a Vízművek 1000 köbmétert számláztak ki, de közben az órán csak 300 köbméter volt. Meg kellett keresni a 700 köbmétert, amit végül is a régi vezetővel megtaláltak és ez pedig a „halasbolt”-nál volt.

Kovács Dávid Attila: megjegyezte, hogy azért ez egy izgalmas munkahely.

Horváth Szilvia: pályafutása alatt rengeteg dolog megtörtént már itt a piacon és ez adja ennek a munkának a szépségét! Az idejének a nagy részét lent tölti és meghallgatja a híreket, pletykákat. Lent kell lenni és figyelni mindent, meghallgatni mindent és azt elosztani kettővel és akkor meg vagyunk.

Szuhai Erika: amikor jön a piacra vásárolni és sorban áll akkor hallja, hogy az egyik eladó a másíknak mondja, hogy vigyázzatok, mert mindjárt jön a főnök, a Szilvi. Vigyázzatok, mert Szilvikétől kaptok a fejetekre! Néha nagyon érdekes dolgokat hall a piacon, de az órusok is tudják, hogy milyen rendnek kell lenni!

Horváth Szilvia: azt azért el kell mondania, hogy azért van egy pár ember, akivel örökös harc és vita van, de azért a legtöbb emberrel, vállalkozóval és termelővel együttműködve lehet dolgozni. Egyébként akkor, amikor lehetőség volna arra, hogy másik kerületi piacra elmehessen, mondjuk ezekből a vitatkozó problémás ügyfelekből akkor ők az elsők, akik jönnek, hogy természetesen meg akarják hosszabbítani a szerződésüket. Természetesen itt, minden rossz! Itt nekik klímát kellene biztosítani, fűtést kellene biztosítani! De mégiscsak ők az elsők, akik a szerződést meg akarják hosszabbítani és mégis csak itt akarnak maradni.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy más piacon a fűtés, a hűtés jobb? Más piacokon jobb körülmények vannak?

Horváth Szilvia: a belvárosi Nagycsarnokban 10 évet dolgozott és ott egyetlen egy fűtőtest, radiátor, fűtőberendezés nem volt. Na, az igazán zimankós egy időszak volt. Viszont itt a Csepeli Piacon nagyon sok rés van. Például a Lehel téri piac, amit rendszeren felújítottak ott vannak ajtók. Ezen a piacon pedig nyolc óriási nagykapu van, ami lehetett volna kisebb, is jóval kisebb. Nagyon-nagyon sok piacon nincs fűtés, de az embernek a hőérzete más. Vagy ha nem volna ilyen magas, akkor hőlégbefúvókat lehetne alkalmazni. Amit lehetne még megoldásként, hogy a piros nagy oszlopokra ventilátorokat fölrakni.

Szuhai Erika: megjegyezte, hogy korábban már ezeknek a hűtés/fűtés problémáknak a megoldásáról volt egy „közös gondolkodás”. A maga részéről egy olyan módszer alkalmazását javasolta, mint ami az autópályákon az alagutaknál látható, hogy óriási nagy ventilátorokkal mozgatják a levegőt. Ezzel, úgy gondolja, ha a két főbejáratához helyezik el a ventilátorokat, a keresztirányú szellőztetést meg lehetne oldani. De sajnos túl lett gondolva, mert valamilyen vízes megoldással szerették volna a légbefúvást kombinálni, de így horribilis ár-ajánlatot kaptak a projekt magvalósítására, ezért elvetették.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, a légtechnikát kombinálták a vízűtéssel.

Szuhai Erika: továbbra is az a véleménye, hogy kettő darab nagy ventilátorral megoldható lenne a csarnok átszellőztetése.

Halmos Istvánné: Ügyvezető Asszonytól kérdezte: a tájékoztatóban a biztonsági szolgálatot is a felére csökkentette? Megkérdezte, hogy ugyanazzal a biztonsági szolgálattal lett megkötve, mint az önkormányzotnál vagy egy másik céggel külön szerződéssel? Vagyis azok látják el továbbra is a biztonsági szolgálatot, akik eddig?

Domokosné dr. Kósa Edit: közbeszerzési eljárás lett kiírva. A Városgazda írta ki a tavalyi évben és jogutódlással pedig nekünk vinni kell. Véleménye szerint

Mivel ezt a közbeszerzési eljárást és a szerződést is háromoldalú megállapodással kellett megkötni pluszba még a telephely őrzésén kívül a pénz szállításra is. Régóta a RISEC Kft. szállítja a pénzt és ez nekünk nagyon fontos. Egyrészt a strand miatt, másrészt a piac miatt is. A pénzszállítás nagyon fontos

Jelen pillanatban háromoldalú szerződést kell kötni. Ahhoz, hogy elvigyék a pénzt és fel tudják venni és be tudják vinni a bankba befizetni, ehhez 2024. augusztus 9-ig határozott idejű a szerződés kötöttünk. Határozott ideig, ugyanazon jogokkal és kötelezettségekkel vannak megkötve, mint amit korábban megkötött a Városgazda. Módosítani nem lehet. Ezek keretmegállapodások, amelyek meghatározott óraszámra vonatkoznak. Úgy él a szerződés, hogy abból valamennyit hívhatok le. Nekem, mint megrendelőnek pontosan az az érdekem, hogy minél kevesebbet írjak le. Nekik természetesen az, hogy minél többet.

Halmos Istvánné: kevesebbet és jobb színvonalon.

Domokosné dr. Kósa Edit: Horváth Szilviával ezt megbeszélte és nagyon magasnak tartotta havi szinten a 6 000 000,-Ft-ot. Megbeszéltek, hogy próbáljunk ezen változtatni. Ennek a bérnek a kitermelése az bizony nagyon sok. A szerződés alapján neki, mint megbízónak joga van a változtatással élni.

Szuhai Erika: most nem ugyanaz a cég látja el a biztonsági szolgálatot?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, valami jogi átalakulást történt, de az emberek ugyanazok. Igen, ugyanaz a cég csak más névvel. Nem ismeri az előzőket csak a mostani vezetőket.

Szuhai Erika: ők voltak azok, akik korábban minden önkormányzati intézményt elláttak biztonsági őrökkel?

Domokosné dr. Kósa Edit: korábban, amikor a strandra került 2021-ben akkor is a biztonsági szolgálatot egy teljes nagy közbeszerzésibe tették és most egy kisebbbe rakták át és itt csak a Városgazdának a telephelyei vannak.

Horváth Szilvia: itt is egy olyan létszámcsökkentésről volt szó, hogy Ügyvezető Asszonnyal teljesen egyetértettünk. Vasárnap, amikor zárva van akkor két emberre nincs szükség. Hétfőn nincs itt senki. Azt, hogy a 24 órát, hogyan oldják meg, hogy kétszer 12 óra és még plusz ott vannak ők, mint felügyelők. Tehát mondjuk egy nap van hat intézkedés, amiből hármát a felügyelők, hármát a biztonsági őrök intézkednek. Egyébként, ha bármi van, akkor azonnal hívnak a kereskedők. Nincs olyan, hogy valamiről ne tudnának. Figyelsz, lemesz, intézkedsz. Amikor sokan vannak csütörtökön, pénteken, szombaton akkor két fő biztonsági őr van. De az, hogy sétálgassanak az már viszont mindenkinek szeméi szűrl

Domokosné dr. Kósa Edit: a lényeg az, hogy korábban úgy volt, hogy a biztonsági szolgálat mondta meg, hogy hány főt kell alkalmazni, de most jelen pillanatban, ez nem így van. Én mondom meg, hogy hány főt kell alkalmazni. Jött a biztonsági szolgálatnak a vezetője, hogy legalább három placcos embert kell alkalmazni a strandra, ez óránként 3000.-Ft-ot jelent, hát ezt nem! A Rendőrkapitány úrral, a közterület felügyelettel és Papp úrral is folyamatos egyeztetések vannak. Ott van a placcos reggel 9-től este 7-ig, engem zavar, hogy felülnek a teraszra. Ő nem csinál semmit csak ül, ha placcos akkor járkáljon! Ha valami probléma van, akkor meg nem tudják megoldani. Ha minden alkalommal a vezetőnek kell intézkedni akkor ez, hogyan működik vagy milyen hatásfokkal? Példaként említett egy esetet. A tavalyi évben volt egy probléma, hogy nem fürdőruhába fürödtek a medencében, amiből kialakult egy konfliktus, de nagyon jó hatásfokkal kezelte és oldotta meg a problémát.

Másnap már nagy kezitcsókolomokkal köszöntek neki a medencéből. Hivatkoztak a vallásukra, szokásaikra, a származásukra, hogy ők miért nem hordhatnak fürdőruhát nyilvános helyeken. Ügyvezető asszony mindent megértett csak éppen a fürdőben van egy házirend, ami mindenkire vonatkozik. Ajánlotta a férjnek, hogy ennek a gyönyörű feleségnek egy divatos barackvirág színű fürdőruha mennyire jól állna és úgy gondolja, hogy ők ezt megtehetik, hogy vegyék.

Szuhai Erika: végül is oda mentek a strandcikkórushoz és vettek fürdőruhát?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, így történt.

Kovács Dávid Attila: ez ügyes megoldás volt, javasolta, hogy foglaljuk be a jegyzőkönyvbe!

Domokosné dr. Kósa Edit: elmagyaráztam nekik, hogy mivel megvették a belépőjegyeket, ezért vonatkozik rájuk a házirend is.

Szuhai Erika: de nem ezzel vette le a lábáról őket?

Domokosné dr. Kósa Edit: azzal, hogy meg tudja venni azokat a fürdőruhákat.

Szuhai Erika: megkérdezte, hogy az elmúlt heti óriási nagy vihar az új bérlők felépítményeiben nem tett kárt? A sátrak meg tudtak állni, tehát nem volt gond?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, nem történt semmi baj.

Halmos Istvánné: megkérdezi, hogy van-e még kérdés, megjegyzés? Megköszöni a tájékoztatást. Kérdezi, a bizottság elfogadja az írásos tájékoztatást és a szóban elhangzott nagyon sokrétű tájékoztatást?

Kovács Dávid Attila: még egyetlen egy kérdést tenne fel, lehet, vagy felteszi ezt az egyebekben? Nyereséges lesz az idén a piac?

Domokosné dr. Kósa Edit: véleménye szerint igen!

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy elfogadja-e a Felügyelőbizottság a Csepeli Piac tevékenységével kapcsolatos írásos és szóbeli tájékoztatást?

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

27/2023. sz. határozat (2023.06.27.) a Felügyelőbizottság elfogadta a Csepeli Piac tevékenységével kapcsolatos írásos és szóbeli tájékoztatást, mely helyszíni bejárással volt egybekötve.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

2./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 2023. második félévi munkatervének megvitatása, elfogadása.

Előterjesztő: Halmos Istvánné FEB elnök

Halmos Istvánné: a második félév munkatervével kapcsolatosan elmondta, Szuhai Erika peres ügyekkel kapcsolatos javaslatával, úgy gondolja, hogy most ne foglalkozzanak, mivel igen rövid idő telt el a Kft. életéből, ezért nem is tette bele ezt a javaslatot. Tehát azt kérdezte, hogy észrevétele, kiegészíteni valója van-e a bizottságnak, vagy elfogadja a bizottság az összeállított munkatervet, javaslatot? Tehát akkor elfogadja a bizottság a második félévre vonatkozóan beterjesztett javaslatot.

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

28/2023. sz. határozat (2023.06.27.) a Felügyelőbizottság elfogadta a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 2023. második félévi munkatervét.

Határidő: azonnal

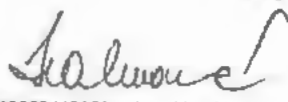
Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

Egyebek

Egyebek napirendi pontban nem volt a bizottságnak kérdése, észrevétele, megjegyzése.

A jegyzőkönyv hitelül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. szeptember 14. napján megtartott
rendkívüli felügyelőbizottsági üléséről

Jelen vannak:

Halmos Istvánné

Felügyelőbizottság elnöke

Kovács Dávid Attila

Felügyelőbizottság tagja

Domokosné dr. Kósa Edit

Ügyvezető

A rendkívüli felügyelőbizottsági ülés helye:

Budapest XXI., Hollandi út 8-10.

A rendkívüli felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. szeptember 14. 10 óra

A rendkívüli felügyelőbizottsági ülés összehívása telefonon előzetes egyeztetést követően 2023. augusztus 29-én írásban történt, az alábbiak alapján.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében szerepelt a XXI., Hollandi út 8-10. szám alatti ingatlan felújítása.

A felújítási munkálatokat a Városfejlesztési Kft. (VÁF) bonyolította. A Kft. ügyvezetőjével történt egyeztetés során jelezte, hogy a Városfejlesztési Kft. Felügyelőbizottsága 2023. szeptemberi munkatervében szerepel a „Kolonics György Szabadidőközpont” felújítási munkálatainak ellenőrzése, helyszíni bejárással.

Mivel a Csepel Sport-, Szabadidő- és Rendezvényközpont (új nevén a Kolonics György Szabadidőközpont) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Kft. üzemeltetésében van 2023. január 1-től, ezért mint a Felügyelőbizottság elnöke az Ügyrend 2.1. pontja utolsó bekezdése alapján javasoltam, hogy a Felügyelőbizottságunk rendkívüli ülés keretében vegyen részt a létesítmény felújítási munkáinak ellenőrzésében a helyszíni bejárás keretében.

Emlékeztetőül: a munkálatok ez évi befejezését követően a megújult létesítmény ünnepélyes átadása 2023. július 1-én volt.

2023. szeptember 14-én a „Kolonics György Szabadidőközpont” felújítási munkálatainak ellenőrzése, helyszíni bejárással a közös felügyelőbizottsági ülésen a VÁF Felügyelőbizottsága helyszíni ellenőrzéséhez az Ingatlanhasznosítási Kft. Felügyelőbizottságán túl a Városgazda Zrt. Felügyelőbizottsága is csatlakozott.

A helyszíni bejárást megelőzően a három bizottság tagjai és a társaságok vezetői, valamint a megjelent munkatársak egyeztetést tartottak. A jelenléti ív aláírását követően elhangzott, hogy a közös felügyelőbizottsági ülésről a VÁF kollegái készítik a jegyzőkönyvet, amelyre a Városgazda Zrt. és az Ingatlanhasznosítási Kft. felügyelőbizottság elnökei is jelezték igényüket.

Ezt követően a VÁF ügyvezetője, Kálcsics Ferenc tájékoztatta a résztvevőket, hogy mi indokolta, hogy a felújított létesítményt mindhárom gazdasági társaság felügyelőbizottsága együttesen ellenőrizze. A Városfejlesztési Kft. végezte a projekt teljeskörű lebonyolítását, a Városgazda Zrt. részt vett a létesítmény felújításában és az Ingatlanhasznosítási Kft. a létesítmény üzemeltetője.

Ezt követően került sor a Kolonics György Szabadidőközpont területének bejására, az elkészült létesítmények megtekintésére, a felújítási munkák ellenőrzésére. A helyszíni bejárás, ellenőrzés kb. 11.30-kor fejeződött be.

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Kft. Felügyelőbizottsága a 2023. szeptember 14-én rendkívüli felügyelőbizottsági ülés keretében részt vett az Önkormányzat gazdasági társaságai Felügyelőbizottságainak helyszíni bejárással megvalósult közös ellenőrzésén, s az ott elhangzottakról a részletes jegyzőkönyvet a Városfejlesztési Kft. biztosítja, melyről a bizottság tagjai tájékoztatást kapnak.

A három felügyelőbizottság által tartott közös ellenőrzésen történt részvétel alapján a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága rendkívüli felügyelőbizottsági ülésről az alábbi határozatot fogadta el:

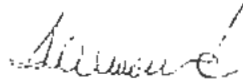
29/2023. sz. határozat (2023.09.14.) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága rendkívüli ülés keretében a Városfejlesztési Kft. Felügyelőbizottságával és a Városgazda Zrt. Felügyelőbizottságával a Kolonics György Szabadidőközpont felújítási munkáinak ellenőrzése során 2023. szeptember 14-én tartott közös helyszínbemjárás keretében elhangzottakat tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

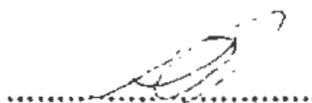
A rendkívüli ülésen résztvevő felügyelőbizottsági tagok elfogadták határozatot (igen: 2; nem: 0; tartózkodott: 0)

A jegyzőkönyv hitelül:



Halmas Istvánné
elnök

jegyzőkönyv készítője



Kovács-Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő

JEGYZŐKÖNYV

amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. (Társaság)

2023. szeptember 26. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen vannak:

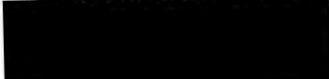
Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit

Czesznakné Vitányi Mária



Felügyelőbizottság elnöke

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Gazdasági vezető

Könyvelő

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. szeptember 26. 18 óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a jelenlévőket és elmondta, hogy a meghívó 2023. szeptember 21-én szabályosan lett kiküldve a napirendi pontokkal és kérdezte, hogy van-e valakinek kiegészíteni valója? Ezek után ismertette a napirendi pontokat.

A felügyelőbizottsági ülés napirendi pontjai:

1. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által készített képviselő-testületi előterjesztésekkel kapcsolatos korábbi döntés felülvizsgálata.
Előterjesztő: Halmos Istvánné elnök
2. Javaslat a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottság 2023. II. félévi munkatervének a módosítására.
Előterjesztő: Halmos Istvánné elnök
3. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a számviteli törvényben előírt szabályzatainak áttekintése (első félévről halasztott napirend).
Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

4. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített első féléves gazdasági jelentésének áttekintése, megtárgyalása, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre.
Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető
5. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által készített képviselő-testületi előterjesztések.
6. Egyebek

Halmos Istvánné: a bizottság tagjait megkérdezte, hogy elfogadják-e a napirendi pontokat.

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta a napirendi pontokat (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

30/2023. sz. határozat (2023.09.26.) A Felügyelőbizottság elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

Napirendi pontok:

1./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által készített képviselő-testületi előterjesztésekkel kapcsolatos korábbi döntés felülvizsgálata.

Előterjesztő: Halmos Istvánné elnök

Halmos Istvánné: elmondta, hogy teljesen feleslegesnek tartotta a kt. előterjesztések vonatkozásában a sok határozathozotalt, Jegyző Asszonnyal átbeszélte, és javasolja ne hozzanak határozatokat a kt. előterjesztések megtárgyalását követően. Az rendben von, hogy a bizottság megtárgyalja napirendi pontként, elfogadja, de nem kell határozatokat hozni. A határozatoknak a nagy része arról szól, hogy a KT-nek javasolják megtárgyalásra, vagy hogy megtárgyalták. Ilyen formában teljesen feleslegesen hoznak határozatokat. A jövőben, ha a bizottság foglalkozik a kérdéssel, amely a napirendi ponthoz le van írva, akkor a bizottság a leírtak szerint járjon el. Kérdezem ez így elfogadható?

Szuha Erika: az ő részéről teljesen mindegy. Az a lényeg, hogyha valamit a bizottság megtárgyal azt elfogadja vagy sem!

Halmos Istvánné: korábban az volt, hogy legyen határozat, de senkit nem érdekel! Csak szaporadnak a határozatok, de tényleg nem érdekel senkit.

Szuha Erika: oké, de ha egyszer summázzák ezt a dolgot, akkor majd látják, hogy a CSIHK Felügyelőbizottsága ennyi és ennyi határozatot hozott. De neki lehet így is, hogy ne legyen határozat.

Halmos Istvánné: a napirendi pontok benne vannak a jegyzőkönyvben, akkor úgyis látszik, hogy milyen kt. előterjesztések voltak megtárgyalva.

Szuhai Erika: azt nem tudja, hogy hogyan lesz lezárva! Megnyitod a kérdésekkel, megnyitod a hozzászólásokkal és megyünk tovább?

Halmos Istvánné: igen, így van! Miért az egyebekben mit csinálunk? Ott nem megyünk tovább?

Szuhai Erika: jó, de az egyebekben olyan dolgokról van szó, amiről érdemes beszélni.

Halmos Istvánné: változatlan a javaslat, megkérdezem, hogy egyetért-e a bizottság?

Szuhai Erika: egyetért.

Kovács Dávid Attila: rendben van!

Halmos Istvánné: Nem határozat formájában, de az ügyrendben benne van, hogy jelezni kell, ha döntést hoz a bizottság.

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan **elfogadta az alábbi döntést** az első napirendiponttal kapcsolatosan: 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodással.

Azokkal az előterjesztésekkel kapcsolatban, amelyek vonatkozásában nem az alapító döntéshozó szerve (a képviselő-testület) elé kerülő előterjesztést kell megvizsgálni (pl. alapító okirat módosítása, beszámoló, üzleti terv stb.) és az álláspontját kialakítani, tehát **jogszabály nem írja elő jegyzőkönyvbe foglalt felügyelőbizottsági döntést, az előterjesztések tárgyalása során a bizottság tagjai érdemi kérdést tehetnek fel, érdemi hozzászólást fogalmazhatnak meg, de a felügyelőbizottság jegyzőkönyvbe foglalt sorszámozott döntést nem hoz.**

2./ NAPIRENDI PONT

Javaslat a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottság 2023. II. félévi munkatervének a módosítására.

Előterjesztő: Halmos Istvánné elnök

Halmos Istvánné: ismertette a második napirendi pontot. A 2023. II. félévi munkatervnek a módosításával kapcsolatosan, mely tartalmazza a rendkívüli Felügyelőbizottsági ülést a másik két FEB-bel. Készített egy másik tervezetet, amelyben csak annyi a változtatás, hogy a novemberi és a decemberi első napirendi pontok fel lettek cserélve. Javasolta, hogy az I-III. negyedévi gazdasági beszámolójának megtárgyalásánál legyen ott a Kft. könyvvizsgálója is. Ezt a módosítást javasolta elfogadásra. Novemberben a testületi ülésen lesz költségvetési rendelet módosítás, ahol a könyvvizsgálók is részt vesznek. A következő napirendnél a Kft. számviteli szabályzataival kapcsolatban is javasolni fogja a könyvvizsgáló meghívását. Szeretné megkérdezni, hogy ilyenfajta módosítással egyetért-e a bizottság?

Szuhai Erika: egy kérdést tett fel, hogy az októberi egyes pontban beleérthető az adott területek önálló feladatairól és a szervezeti felállásuk helyzetéről az összefoglaló értékelés? Tehát hogy az egyes szervezetek alakulásában szeptember 30-ig mi történt?

Halmos Istvánné: igen, minden feladattal (lakásgazdálkodás, strand, piac stb.), valamint a szervezet felállításának változásával kapcsolatos helyzetértékelést. Azt gondolja, hogy röviden kellene erről beszélni. Három, négy oldalba is össze lehet foglalni a beszámolót.

Kovács Dávid Attila: feltette azt a kérdést, hogy mi a különbség a tájékoztató között és e között a beszámoló között? Ez ugyanaz a beszámoló csak egy negyedével több!

Halmos Istvánné: ő elmondta, hogy a munkaterv alapján a Kft. gazdálkodásáról az első félévi pénzügyi teljesítést kérte.

Ezen kívül megkérte e-mailben Domokosné dr. Kósa Editet, hogy nézzen utána mi van az ügyrend 3.7-es pontjában. Vagyis, hogy mit tartalmaz az ügyrend adott pontja.

Úgy gondolja, hogy az Ügyvezető most megküldött anyagban reagált a 3.7-es pontra, ez nem a pénzügyi beszámolóhoz kapcsolódik, hanem általános értékelés volt.

Nyilván a jövőre nézve másképp fogja javaslatot összeállítani, mert a 3.7-es pont bekerül a munkatervebe. A 3.7 -es pont azt tartalmazza, hogy az ügyvezető negyedévenként adjon számot a társaságban történt változásokról.

Kovács Dávid Attila: eddig kaptunk minden hónapban, vagyis mikor a beszámolót tartottuk kaptunk egy összefoglalót az egyes feladat ellátásokról, most megkaptuk egy beszámoló keretében, most októberben ugyanezt megkapjuk egy tájékoztató keretében, nem tudom, hogy van-e ennek így értelme, hiszen ez a tájékoztató majdnem ugyanaz lesz, mint a mostani.

Összefoglalva. Milyen volt a feladat ellátás szervezeti felállási helyzete januártól decemberig, tehát egy teljes évre kéne vizsgálni decemberben.

Halmos Istvánné: semmi akadálya.

Kovács Dávid Attila: ő attól fél, hogy ugyanezt a beszámolót fogja olvasni októberben is és annak nem sok értelme lesz.

Halmos Istvánné: az az igazság, hogy tegnap kaptuk meg az anyagot, ő tegnap látta, hogy mi van benne. Tehát nem tudott erre reagálni a pénzügyi teljesítésre és annak rövid szöveges értékelésére lett volna szükség. Ez volt az elvárás, írt e-mailt is ezzel kapcsolatban.

Szuhai Erika: Dávidhoz intézett kérdést: akkor most pontosítsunk!

Tehát a félelme az az, hogy a mostani, meg a jövő havi ugyanaz lesz? De hát nem lehet ugyanaz! Ez abszolút a számviteli törvényben előírt, illetve a gazdálkodásról szól, a jövő havi pedig a feladatokról fog szólni.

Halmos Istvánné: ez a beszámoló a társaság első félévi működéséről és a feladatellátásáról szól.

Szuhai Erika: oké, csak ha a gazdálkodást nézzük ott a pénzügyi, ahol azt állítjuk, hogy gazdaságilag, hogy áll, ott pedig belemegyünk minden egyes feladatba. Az viszont egyáltalán nem baj, hogy látjuk, hogy közben, hogyan alakult. Májusban volt az, amikor utoljára beszéltünk arról, hogy mi van a társaság házkézéssel, mi van a lakások kiadásával és azóta eltelt 4 hónap lehet, hogy azért nem ártana látni. Őt például határozottan érdekli, hogy pl. a bérlemény-ellenőrzés, hogy áll.

Halmosné/ Kovács egyszerre: ez benne is van a tegnap kapott anyagban. Kéményen benne van.

Kovács Dávid Attila: tehát most a tájékoztató az ugyanez lesz. Nem tudja, hogy milyen pénzügyi cizellált számokat kellene még látni ezzel kapcsolatban, de ebben egy folyó szöveges értékelés van.

Amit eddig is olvashattunk minden egyes részfeladat esetében, hogy hogyan működik. A csepeli piac, az ingatlanhasznosítás, stb., stb., amit nagyon szépen köszönünk, de ő ottól tart, hogy októberben is ugyanezeket fogják olvasni, illetve hát nyilván, azért picit más számokkal, gondolja több lakást sikerül majd kiadni, több üzlethelységet hasznosítani, de olopvetően ugyanezt fogják olvasni. Szerinte semmi értelme nincs, annak talán igen, hogy decemberben kapjanak egy összefoglalót az éves helyzetről.

Halmos Istvánné: akkor helyette mit cseréljünk ki?

Kovács Dávid Attila: januárt, decembert.

Szuhai Erika: nem lehet januárt, decembert, csak január -novembert, tehát az a baj, hogy ki fog lógni egy hónap.

Kovács Dávid Attila: de akkor is hosszabb időszak.

Szuhai Erika: azt kellene, hogy kapjunk 1-9 hónopot, tehát az 3 negyedév, és akkor az utolsó negyedévet pedig januárban tárgyaljuk. Annak több értelme lenne, hogy most akkor kilóg a december, vagy akkor azt meg korigálni fogjuk az év elején. Szeptember 30-cal kéne zárni, és akkor az utolsó negyedévet pedig hozzávenni.

Kovács Dávid Attila: ez a most tárgyalandó beszámoló szeptember végéig tartalmaz adatokat. Az I-III. negyedéves októberben kerül leadásra, tehát nagyjából ugyanaddig az időintervallumig fog adatokat tartalmazni, illetve kevésbé adatokat, mint inkább szöveges feladatleírásokat. Ezt nem érti, hogy van-e ennek így értelme.

Halmos Istvánné: abban igaza van a Dávidnak, hogy gyakorlatilag olyan szöveges többoldalas beszámoló készült, ami minden tevékenységet felölel, tehát a pénzügyi helyett minden tevékenységet, amit korábban még tételesebben előadtak. Sok minden olyan dolog van benne, ami nem a gazdálkodás bemutatásához kell ami nem a gazdálkodás alátámasztását szolgálja.

Kovács Dávid Attila: nem vagyok számszaki ember, de hogy én is értsem. Ebben a mai negyedik napirendi pontban tulajdonképpen Excel-táblákat kellene lássunk?

Halmos Istvánné: nem, nem.

Kovács Dávid Attila: Akkor olyan típusú beszámolót, ami ennél jobban van pénzügyileg adatolva, alábontva?

Halmos Istvánné: el fogom mondani, amit leírtam, hoztam is hozzá anyagot, és ezt javasoltam. A szeptemberi FEB ülés második napirendje beszámoló a Kft. gazdálkodása első félévi teljesítéséről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Ezzel kapcsolatban kérem, hogy a Kft. egészére vonatkozóan a költségterv alapján az első félévi teljesítési adatok mellett legyenek szívesek elkészíteni a Kft. vállalkozási tevékenységeire is (strand, piac, társasházkezelés) szintén a költségtervben meghatározottak szerint az első félévi teljesítési adatokat is tartalmazó összeállítást. Javaslom az anyaghoz rövid szöveges értékelés készítését is."

Mit csináljunk akkor a munkatervvel?

Kovács Dávid Attila: okosabbnak tartaná októberrel decemberre átmozgatni napirendi pontként a jelenleg 1-es számú megtárgyalandó ügyként szereplő napirendi tájékoztatót. Tehát 2023. januártól decemberig.

Halmos Istvánné: akkor októberre csak a Rákóczi tömb marad? Az aktuális még? A Rákóczi tömb maradjon októberre?

Kovács Dávid Attila: arról most fogunk dönteni testületi ülésen.

Halmos Istvánné: igen a szerződések meghosszabbításáról.

Kovács Dávid Attila: ettől függetlenül egy beszámolót meghallgathatunk.

Halmos Istvánné: vannak pl. üres lakások, tehát itt részletesebb lehet a beszámoló a Rákóczi tömbbel kapcsolatban, illetve Erikának volt a javaslata korábban, hogy milyen elképzelések vannak ezekkel a lakásokkal. Azon kívül egy napirendi pont maradjon?

Kovács Dávid Attila: ő azt javasolja, igen.

Halmos Istvánné: igen? Jó.

Szuhai Erika: viszont még egy kérdése hadd legyen! Decemberi 2. pont a 2023. év második félévi munkaterv elfogadása. Decemberben fogadjuk el a 2. félévi munkatervet?

Halmos Istvánné: bocsánat, rosszul írta. Az a 2024. első félév. Igen, igen azt javítani kell. 2024. első félévi. Elnézést.

Szuhai Erika: egyébként, amit Dávid mondott azt megtehetjük, és az, hogy most egy napirendi pont marad jelenleg. A bizottsági ülésen is így van, most, amikor kimegy a SZEFOB-nak a 2. féléves munkaterve, 1-1 napirendi, vagy 2-3, napirendi ponttal esetleg. Aztán a végén lesz belőle 17, mint a tegnapi során is történt. Ha lesz olyan kérdés, ami aktuális, akkor az a meghívóval jöjjön ki és akkor megtárgyaljuk.

Halmos Istvánné: tehát akkor az októberi 1-es pontot javasoljuk a decemberi bizottsági ülésre. Akkor ezekkel a módosításokkal a bizottság elfogadja a 2. félévi munkaterv módosítását? Igen! Köszöni, akkor ennek megfelelően megcsinálja és javítja, amit kell.

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta az alábbi határozatot második napirendi ponttal kapcsolatosan: 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodással.

31/2023. sz. határozat (2023.09.26.) a Felügyelőbizottság elfogadta a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 2023. második félévi módosított munkatervét.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a számviteli törvényben előírt szabályzatainak áttekintése (első félévről halasztott napirend).

Előterjesztő: Domokasné dr. Kósa Edit ügyvezető

Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

Halmos Istvánné: megkapták azt a 10 e-mailt, amiben a számviteli politikával és a számviteli törvényben leírt szabályzatokkal kapcsolatos anyagok voltak.

Megjegyezte, hogy 90 nap helyett 9 hónap, az nagyon nagy eltérés. Végig nézte a kapott anyagokat és azt gondolja, hogy minden szabályzat elkészült, amit a jogszabály előír, ami a gazdálkodást meghatározza. Ami a Kft. szabályozottságát, meg mindenféle gazdasági folyamatot, és egyéb dolgokat meghatároz, amit a számviteli törvény előír, minden szabályzata elkészült. Készült munkaszámokkal kapcsolatos szabályzat is. Neki az az információja ezzel kapcsolatban, hogy eredetileg, amikor az Ügyvezető asszonnyal ezzel kapcsolatban beszéltek, szeptemberben, már készen voltak a szabályzatok, melyeket a könyvvizsgáló áttekint, ellenőriz. Neki a szabályzatokkal kapcsolatban nincs kérdése. Szeretné megkérdezni a bizottság tagjait, van-e a szabályzatokkal kapcsolatban kérdésük?

Szuhai Erika: kérdés, hozzászólás?

Halmos Istvánné: kérdés, hozzászólás.

Szuhai Erika: neki csak annyi hozzászólása lenne, hogy gondolja ez nem csak ügyvezető asszonynak, hanem egy csapatnak a munkája volt. Szeretne gratulálni, mert mind formailag, mind tartalmilag minden szempontból ő azt gondolja, hogy tényleg le a kalappal a munkatársak és ügyvezető asszony előtt. Tényleg nagyon szépen összerakták ezeket a szabályzatokat. Ő nem szakember csak azt tudja, hogy csak már a felszedett tudásából bírja, de bizonyára a könyvvizsgáló is mindennel egyetértett, akkor azt gondolja, ha lett volna észrevétel akkor azok javításra kerültek, úgyhogy tényleg csak megköszönni szeretné és csak így tovább és hajrá csapatépítés! Mert nyilván ez is egy része ahhoz, hogy a Kft. egy erős működést tudjon biztosítani.

Domokosné dr. Kósa Edit: köszönöm.

Halmos Istvánné: ő ezzel kapcsolatban viszont egy olyan határozatot javasol, hogy kérdezzük meg a könyvvizsgálót, hogy az ellenőrzés során mi volt a véleménye. Ő készített egy határozati javaslatot, aztán majd a bizottság eldönti, hogy elfogadja-e.

Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. elkészítette a számviteli törvényben meghatározott számviteli politikáját és ennek keretében elkészítendő szabályzatokat, melyet az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága tudomásul vesz. A bizottság felkéri a Kft. ügyvezetőjét, kérje fel a Kft. könyvvizsgálóját, hogy a 2023. novemberi bizottsági ülés keretében tájékoztassa a bizottságot a szabályzatok ellenőrzésének eredményéről. Tehát ő azt gondolja, hogy akkor lesznek nyugodtak, ha a könyvvizsgáló áttekintette az egészet.

Domokosné dr. Kósa Edit: köszönöm.

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy ezzel egyetért-e a bizottság? Igen, köszöni.

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta a határozatot a harmadik napirendiponttal kapcsolatosan: 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodással.

32/2023. sz. határozat (2023.09.26.) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft elkészítette a számviteli törvényben meghatározott számviteli politikáját és ennek keretében elkészítendő szabályzatokat, melyet a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága tudomásul vesz. A bizottság felkéri a Kft. ügyvezetőjét, kérje fel a Kft. könyvvizsgálóját, hogy a 2023. novemberi bizottsági ülés keretében tájékoztassa a bizottságot a szabályzatok ellenőrzésének eredményéről.

Határidő: 2023. novemberi FEB ülés

4./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített első féléves gazdasági jelentésének áttekintése, megtárgyalása, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

Halmos Istvánné: ez az a napirendi pont, amit az előbbi munkatervnél vizsgáltak. Ő azt gondolja, hogy pénzügyi jellegű teljesítést kértek, illetve előzetesen írt e-mailt az ügyvezető asszonynak szeptember 11-én. Szeretném felolvasni, a szeptemberi FEB ülés 2. napirendi pontja a beszámolója a Kft. gazdálkodásának első félévéről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Ezzel kapcsolatban kéri, hogy a Kft. egészére vonatkozóan a költségterv alapján az első félévi teljesítési adatok mellett legyenek szívesek elkészíteni a Kft. vállalkozási tevékenységére is (strand, piac, társasházkezelés) szintén a költségtervben meghatározottak szerint az első félévi teljesítési adatokat is tartalmazó összeállítást. A teljesítési adatok ellenőrzésére szeretnénk belenézni a főkönyvi kivonatba is, javaslom az anyaghoz rövid szöveges értékelés készítését. Ismét belenéztem a FEB ügyrendjébe, és felhívom a figyelmet a 3.7-es pontjában meghatározottakra.

Ő azt gondolja, hogy a 3.7-es pont alapján készült így ez a beszámoló. Edit te is így gondoltad? Mert, hogy erre a pontra reagáltál volna ilyen hosszú szöveges beszámolóval.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem. Nem tudom válaszolhatok-e az odott kérdésre bővebben?

Szerintem mindenki előtt azt gondolom, hogy ismert, hogy 2023. január elsejével vált ki a cég. Az első hónapban gyakorlatilag teljes volt a káosz, a feladatellátási szerződés alá nem írása véget. A pénzügyi osztály a városgazdával közös volt. Tehát azt jelentette gyakorlatilag, hogy 50 %-ban a Városgazda tevékenységét könyvelték, 50%-ban pedig az új Kft-ét. Elkezdtünk kiválni. Próbáltam gazdasági vezetőt találni, illetve egyéb más könyvelői tevékenységet végző kollégákat. Mariann, aki gyakorlatilag a lehető legrégebb óta van, mert ő már a kezdetektől itt volt, a gazdasági vezető kb. másfél, 2 hónapja van itt. Próbáljuk megugrani azokat a lehetetlen feladatokat, amivel most mi szembe-sülünk nap mint nap, mert rengeteget dolgoznak a kollégák, és azért nem tettem bele azt az elszámolást, illetve a táblázatban lévő számokat, mert még péntek éjszaka és este és még szombaton is ugyanezt a Mariannékkal egyeztettük és nem voltak jók a számok.

Egyrészt azért, mert vannak könyvelési hibáink, másrészt az új kolleginák is próbálnak eligazodni a Városgazda pénzügyi könyvelésében, illetve az Önkormányzat felé történő elszámolásokban. Vannak hibák és vannak könyvelési programhibák is, amit próbálunk napi szinten is kiküszöbölni, folyamatos egyeztetések vannak a programozóval, és ebből a káoszból kifolyólag gyakorlatilag azok a számok, amik bekerültek ebbe a beszámolóba, azok egy olyan egzakt

számok, amiket alá tudunk támasztani. Viszont, amiket beleraktam volna az korántsem biztos, hogy a valós állapotot tükrözné, mert jelen pillanatban sajnos most egy némi kaotikus állapotban vagyunk, és azt gondolom, hogy a [REDACTED] is a múlt héten pl. semmi mással nem foglalkozott, csak a pénzügyi számításokkal, holott én nem vagyok pénzügyi szakember, viszont tudom, hogy ha ránézek arra a számra valami oknál fogva nem jó. Próbáljuk keresgélni, és próbálunk felállni, viszont ehhez kérek némi türelmet, mert reggeltől estig nagyon sokat dolgoznak, rengeteget túlóráznak, túlórát nem is fizetünk, és próbálunk eligazodni és valahogy megalakulni.

Természetesen, hogyha ezek meglesznek, fel lesznek téve a nyitómérlegek, lesznek már megfelelő egzakt számaink, akkor már tudunk elemezni. Most is tudunk elemezni, de korántsem biztos, hogy ezek a pl. egy önkormányzati árbevétel számításánál vannak olyan sorok, amit az Erika ugyan megcsinált, beírt egy számot, egy 20 %-ot, amit senki nem tud hogyan került oda. Úgyhogy próbáljuk még ezt bogozni.

Halmos Istvánné: ismeri évek óta az Erikát, nem hiszi, hogy felelőtlenül írta volna be oda azt a számot.

Domokosné dr. Kósa Edit: természetesen nem, csak hogy mi kiváltunk most teljesen más. Más a városgazdának a számítása és más a miénk. Nekünk a vállalkozási tevékenység, illetve a közfeladatok ellátása, és hogy máshogy arányulnak, és nekünk is meg [REDACTED] és [REDACTED] is át kell látnunk globálisan is az egész számhalmazt, mert lehet, hogy az Önkormányzat felé sem jók az elszámolásaink. Össze kell még raknunk a képet, és ahhoz viszont részleteiben minden egyes apró részlettel, információval adattal tisztában kell lenniük a kollégáknak, hogy akkor ténylegesen ki tudjuk ezt a pénzügyi analitikát dolgozni.

Halmos Istvánné: de azért az anyaggal kapcsolatban kérdezhet egy pár dolgot?

Kovács Dávid Attila: szeretné az előzőhöz kapcsolódóan megkérdezni, hogy meddig könyvelt a Városgazda? Mikor került a teljes könyvelési feladat a Kft. kezébe?

Domokosné dr. Kósa Edit: májusban. Május 15. vagy valahogy így.

Kovács Dávid Attila: tehát onnantól fogva minden szám az Önöké?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Halmos Istvánné: ő számolta el addig. Mást is csinált Erika, azért ő a háttérből több mindent tud. Ő csinálta a közfeladatok elszámolását is. De most ez úgy hangzik, mintha úgy csinálta volna, hogy az nem jó vagy valami. Neki úgy tűnik.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem. Csak Erika annyira rutinos volt, hogy annyira tudta, és neki ugye nagyon sok volt a feladata, viszont a két kolleginának meg ezek teljesen új feladatok, teljesen új információk. Sokszor könyvelni is, csinálni is, átlótni is, haladjunk is, és gyakorlatilag kell idő nekünk ehhez.

A júliusi elszámolást együtt csináltuk meg, de zsongott a fejem, tehát iszonyatosan sok mennyiség, úgyhogy az augusztusi hónapot egyedül önállóan, de tényleg minden egyes szám mögé kell nézni, miből, hogy és közben bejött egy másik feladat is, amit meg kellett csinálni, szintén elő kellett venni a régi számokat, hogy mi miből épül fel, a következő hónap az már profin fog menni. Profiban.

Kovács Dávid Attila: a Városgazdánál egyetlen ember volt ezért felelős, akinél minden információ kumulálódott?

Szuhai Erika: nem mindenképpen, de kb. 99 %-ban.

Kovács Dávid Attila: Tehát, amikor a különválás megtörtént majdnem egy fél évig még a Városgazda könyvelt. De az alapján, ami itt elhangzott, ott is igazából egy munkatárs tudott mindent ezzel kapcsolatban. Amikor különváltak akkor a CSIHK-nál elkezdtek az új munkatársak átvenni és megérteni a feladatot, miközben az az egy ember mindent tudott.

Szuhai Erika: igen.

Kovács Dávid Attila: tehát tulajdonképpen május óta birkóznak ezzel a feladattal!

Domokosné dr. Kósa Edit: igen. Nagyon sokat segít Erika, és megbízásos szerződést is kötöttünk vele, hogy bizonyos feladatokban mindenféleképpen segítsen be és ő be is segít nekünk júliusban és augusztusban.

Kovács Dávid Attila: tehát ő inkább egy ilyen team leader-ként működött.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, de a mai napig is bármikor. Tehát ő nagyon segítőkész. Nekünk is ki kell alakítani a saját orcutatunkat.

Czesznakné Vitányi Mária: meg ugye ró kell jönnünk. Átküldünk neki egy problémát ő hipp hopp kibogozza. Hogy mit, hogyan csinált és beletelik kb. egy fél óra is, hogy hopp! és tényleg erről van szó! Meg ugye nekem mutatják a kollégák a problémát, na akkor nézzük meg mi az, amit Erika csinált és hogyan és akkor szinte lassan épülnek fel mindazok a tudások, amiket átveszünk.

Kovács Dávid Attila: nekem ez a matematika-feladványokból ismerős. Hosszan elgondolkodik az ember és utána rájön a megoldásra. Akkor, ha jól értem az augusztus volt az első hónap, amit A-tól Z-ig már teljesen egyedül könyveltek, minden adat, minden információ, minden tudás, az önök kezében van.

Czesznakné Vitányi Mária: igen.

Halmos Istvánné: azért ez egy összetett feladat, mert teljesen más a lakásgazdálkodás, és a helyiséggazdálkodás, teljesen más a strand, más a piac, és több olyan terület van, amelyet az Önkormányzat felé kell elszámolni. Az sem egy egyszerű dolog, tehát aki nem dolgozott hasonló területen, ahhoz azért időt kell hagyni, hogy átlóssa. De azért hadd kérdezzek valamit: elővettem az üzleti tervet a bevételi oldalon a működési bevétel helyett az van írva, hogy működési kiadás, ezeket pontosítani kell.

Czesznakné Vitányi Mária: tehát mi is megálltunk felette, pontosítani kell a megnevezést, mert ez tényleg bevétel és tényleges kiadás, de ezek azok a kiadások, amiket az Önkormányzat nevében elvégzünk és tőlük, nekik átszámlázunk és tőlük megkapjuk a bevételünket. Erre rájöttünk mi is!

Czesznakné Vitányi Mária: igen, át kell fogalmazni és akkor egyértelmű lesz. először minket is megzavart. Át lesz majd nevezve.

Halmos Istvánné: ő azért ezt vette elő az üzleti tervet ezzel nézte volna össze, a teljesítés adatait. Kaptak a vállalkozási tevékenységre adatokat, de nincs benne az a teljes tevékenység, amit az Önkormányzattól támogatásként kapnak, ami mögött kiadások vannak. A munkaterv összeállításánál ő azt gondolta, hogy szeptemberben már látható, hogyan áll a Kft. első félévi gazdálkodása. Egyébként is ezzel kapcsolatban lesz javaslata.

A szöveggel kapcsolatban néhány kérdése van. Táblázat van a 6. oldalon, itt van társasházkezelésből származó bevétel, a 2022 1. negyedévet, hogy hasanlítjuk a 2023. -4 hónaphoz? Ha összehasonlítunk, akkor 2 azonos időszakot hasonlítunk össze. A piaccal már az általános tájékoztató keretében is foglalkoztak, tehát sokszor került az anyagba, itt is bele van írva újfent, hogy szeptember 1-től újabb 5,2%-os bérleti díj emelés lesz. Ő belenézett az üzleti tervbe, ott augusztus 1. szerepel.

Tehát FEB anyagokban mindig szeptember 1. van. A májusi kt. előterjesztésben augusztus elseje van.

Az ilyenre figyeljünk oda.

És akkor a teljesítésekkel kapcsolatban. Azt szeretné megkérdezni, meddig vannak benne a teljesítési adatok, pl. a piacnak a 211 millió Forint a tervezett kiadása és ezzel szemben első félévben a kiadásnak csak az egynegyede teljesült.

Ez eléggé hihetetlennek tűnik, azt gondolja, hogy nincs benne minden kiadás.

Domokosné dr. Kósa Edit: leállították a fűtést. Gyakorlatilag január elsejétől az egyáltalán nincs.

Halmos Istvánné: de a bevételeket is hogyha nézi att is azt feltételezi, hogy pénzforgalmi szemlélet van, és a társaság nem pénzforgalmi szemléletben, hanem a ténylegesen felmerült bevételek és kiadások alapján határozza meg a gazdálkodását.

Czesznakné Vitányi Mária: az biztos, hogy pénzforgalmat tartalmaznak az adatok.

Halmos Istvánné: a Kft. nem pénzforgalmi szemléletű. Csak azért, mert ez becsapás itt számunkra.

Azt mondta a Kft. gazdasági vezetője, hogy most már meg tudják csinálni. Kérdezi, hogy mit szól a bizottság ahhoz, hogy a következő bizottsági ülésre hozzák be, de csak számszaki adatokkal. Ha tudják akkor az összesített, teljes üzleti tervre vonatkozó első félévi teljesítési adatokat.

Czesznakné Vitányi Mária: az összesítettben vannak még olyan számok, amin még dolgoznak, nyomoznak, mert nem tudják, hogy miből áll.

Halmos Istvánné: ő javasolja, hogy kérdezzék meg Erikát, hogy ő hogyan csinálja.

Kovács Dávid Attila: az előbb itt elhangzott, hogy amúgy is van vele megbízási szerződés. Tehát, amúgy is konzultálnak vele.

Domokosné dr. Kósa Edit: már nincs. Augusztus 31-vel lejárt.

Halmos Istvánné: mindegy, de akkor is segít.

Czesznakné Vitányi Mária: az volt a cél igazából, hogy ők találják meg a számokat, ha mindig csak készen megkapják, akkor abból nem tanulnak. Ezért is maradtak bent késő estig, hogy próbálják megtalálni azokat a számokat, hogy miből állt össze, mert hát ezek a fogalmak neki nagyon újak voltak. Mikar egy- valaminek ötféle neve van és ugyanazt jelentik, hú ezt összerakni! Jegyzetelt is, de azért ez is szépen tisztul. Tehát gyakorlatilag ezek az adatok megvannak, alá vannak támasztva, tehát nem a szolgáltatás teljesítése.

Halmos Istvánné: elfogadja, nem is azt vonja kétségbe, hogy az itt szereplő adatok nincsenek alátámasztva. Van kérdés, vagy hozzászólás?

Kovács Dávid Attila: nem lehet esetleg ezzel a hölgygel egy olyan szerződést kötni, hogy segítséget nyújtson? Kvázi, odaáll önök mögé és elmagyarázza a számokat. Csak azért, mert akkor nem önöknek kell utánanézni 3 óra plusz munkával naponta, hanem valaki ott áll, nem megcsinálja, mert most már értem, eddig megcsinálta ezeket a dolgokat, hanem mint egy jó pedagógus elmondja, hogy ezt én így csináltam, ez van e mögött a szám mögött. Akkor önök rögtön tudják és gyorsabban lehet haladni. Nyilván nem találtam fel ezzel a spanyolviasszt, de hátha így gördülékenyebb lenne a munka.

Czesznakné Vitányi Mária: ha ott vagyunk és nem boldogulunk akkor felhívjuk, de először saját magunk erejéből kell, mert azt akkor tényleg megtanuljuk. Ha csak megmutogatják az nem ragad meg annyira.

Kovács Dávid Attila: kérdezhet még? Ha már kaptak egy ilyen szöveges beszámolót akkor ő pár dolgot azért megkérdezne belőle. Tehát az első táblázatban fel van sorolva a lakásállomány és annak kihasználtsága, utána van ugyanúgy magyarázat, amiből neki az érthető, hogy a bérleményellenőrök által felkeresett lakások harmada kifejezetten rossz állapotú és teljes felújítást igényel. Amellett, hogy még 69-ben be sem jutott az ellenőr.

Ha jól érti itt családok laknak, olyan állapotú lakásokban, amit a bérleményellenőr vagy műszakiellenőr azt mondta, hogy azonnali lépéseket igényel. Tehát ezeket fel kell újítani. Milyen eszköze van itt a Kft-nek? Nyilván van a folyamat legvégén van a szerződésbontás, hisz e lakások megfelelő állapotban tartása kiemelt cél. De addig, milyen lehetőségek vannak? Merthogy ezek ahogy látom alapvetően szociális alapon bérelt lakások.

Domokosné dr. Kósa Edit: az esetek túlnyomó többségében igen.

Kovács Dávid Attila: tehát a piaci alapúak között is vannak kifejezetten rossz állapotúak: a két kategória ennek kapcsán együtt értelmezendő. Mert itt annyi van felsorolva, hogy 314 a kifejezetten rossz állapotú, de nem adják meg, hogy ez piaci vagy szociális alapon kiadott lakásokra vonatkozik-e.

Domokosné dr. Kósa Edit: vegyes.

Kovács Dávid Attila: tehát a mi tulajdonunk, a közös csepeli tulajdon amortizálódik folyamatosan. Egyre inkább. A bérlő egyszer elhagyja, ottmarad a lakás többmilliós helyreállítási költséggel. Tehát mi a helyzet, mi a teendő. mik a lehetőségek? Mi a lehetőség a szociális alapú és mi a lehetőség a piaci alapú bérlet esetében? Ez az első kérdés.

A másik, ez egy apróság. Külön van választva 2 db szolgálati lakás, nagyon jó 2 db ki is van adva, de hogy egy szolgálati lakás az miben speciális, azt miért kell külön választani? Hiszen számos szolgálati lakásunk van, csak nem annak nevezük, mert bérlőkijelölési jogot adunk mindjárt a tűzoltóságnak vagy a különböző intézményeknek. Ezek is kvázi szolgálati lakások, ezt a kettőt miért kell külön kategóriában szerepeltetni, mint szolgálati lakást? De ez csak egy apróság. Bizonyára megvan a könnyű feloldás csak ő nem tud róla.

Tovább. 107 üzlethelyiség nincs kiadva. Többen is érdeklődtek lakosok, hogy látják ezeket az üres helyiségeket és hogy miért nincsenek ott bérlők. Mert mondjuk korábban volt ott egy remek zöldséges vagy hentes, pékség vagy cukrászda és az milyen jó volt, de most nincs ott senki.

Neki akkor jutott eszébe, hogy az üres üzlethelyiségeket versenytárgyalás formájában adják ki, de egyébként ezeket hirdetjük, hogy tudjanak róla két versenytárgyalás között is a potenciális bérlők? Például azt elmondjuk, hogy a Zrínyi u. 5. alatt ez és ez az üres helyiség van és milyen paraméterekkel rendelkezik, adott esetben mire vagy mire nem használható?

Tehát van-e valamilyen proaktív figyelemfelhívás, reklám, kommunikáció, bármi, amivel be tudunk vonzani esetleg vállalkozókat, illetve a másik oldal, hogy a vállalkozók részéről a Kft.-hez futnak-e be igények? Arra gondolok, hogy valaki ír, hogy szeretne mondjuk kifőzdét nyitni és akkor a Kft. rögtön ajánl neki helyeket. Vagy szeretne nyitni egy önkiszolgáló masodát és önök segítenek abban, hogy van-e ilyen paraméterekkel rendelkező üzlethelyiségük.

Csak azért tűnt fel, mert e beszámoló alapján van 224 bérbeadott és 107 üres üzlethelyiség. Tehát alapvetően a harmada üres a rendelkezésre álló üzlethelyiségeknek, ami viszonylag magas arány.

Szintén lakótól futott be egy olyan kérdés, illetve észrevétel, hogy bérel lakást és ha ő végez valamilyen felújítást azon a lakáson akkor az beleszámít-e azt lelakhatja-e időzójelben vagy sem?

A harmadik kérdéskör arra vonatkozna, hogy amit itt a táblázatokban látunk a lakás hátralékekezelésnél, ott nincsenek összehasonlító adatok, tehát ez a nagyjából 116 millió,- Forint, igen a hátralék összeg 2023. június 30. napjáig.

Össze lehetne hasonlítani, hogy ez egyébként egy stagnálás, növekedés, vagy csökkenés, mert itt nem látjuk.

Halmos Istvánné: bocsásson meg a munkatervben benne van. Munkatervben szerepel a követeléskezeléssel kapcsolatos tájékoztatás, és akkor ezt el fogja készíteni a Kft. Ne haragudjon, hogy közbevágtam.

Kovács Dávid Attila: engem az érdekelne alapvetően, hogy itt mi a trend. Csökken-e vagy sem az a hátralék.

És az utolsó kérdés pedig, hogy itt vannak a terv és tény adatok a piac, a strand és a társasházkezelés kapcsán. De akkor, ha jól értelmezi ezek most nem teljesen a valóságot mutatják?

Mert ezzel kapcsolatban akart kérdezni, hogy volt egy éves bevételi terve a Csepeli Strandnak: 129 millió forint, melyből az első félévben 15 millió realizálódott, ami neki nagyon kevésnek, nagyon alacsonynak tűnik. Miközben azért az első félévben, ha jól értelmezi az június 30-ig tart, azért a strandszezonnak egy része már benne foglaltatik.

Domokosné dr. Kósa Edit: május 22-én nyitott és épphogy elindultunk nem volt jó idő, állandóan esett.

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy jól értelmezi-e, hogy itt a terv árbevételhez képest alaposan el fog maradni a strand? Csak a strandnál van egy nagyon kiugró elmaradás, mit kívánnak ennek kapcsán tenni?

Az utolsó és most már végképp az utolsó az pedig az, hogy a kiadási tervben az első féléves tény nagyjából a negyede a tervnek. Mi dobja meg ennyire a második félévet? Mit tervez a Kft.? Ilyen magas szintű vagy magas volumenű kiadást a strandon? Ez a téliesítés vagy az új sátorok a beszerzése? Az megtörtént már egyébként?

Domokosné dr. Kósa Edit: első kérdés ugye a lakások kapcsán, az eddigi bérleményellenőrzésnél nem várták el vagy nem volt a gyakorlatban az, hogy milyen állapotban van az a lakás és hogy mérjék föl. Ezért kimondottan én is annak a pártján vagyok, hogy ha ezek a lakások, ha már valaki megkapja akkor mindenféleképp a szerződésben foglaltak szerint járjon el. Vannak bérlői, illetve bérbeadói kötelezettségek.

Első körben a bérleményellenőrök gyakorlatilag föl hívják a figyelmét a bérlőnek a karbantartások elvégzésére, most ennek a 314 db kifejezetten rossz állapotban lévő lakás bérlőjének egy tájékoztató levelet küldünk ki, amiben attól függően, hogy milyen a lakás állapota, egy határidőt szabunk ki ennek a karbantartási kötelezettségnek az elvégzésére. Ellenkező esetben, amennyiben a karbantartásokat nem végzi el, azért meg kell nézni, hogy ezek a karbantartási ill. felújítási kötelezettségek bérlői vagy bérbeadói, mert hogyha bérbeadói tehát tulajdonosi kötelezettség, akkor azt ugye nekünk, mint kezelőnek el kell végeztetni. Ha bérlői kötelezettség, akkor megállapodás születhet arra vonatkozóan, hogy mi ezt elvégezzük, és gyakorlatilag számukra a bérleti díjban kiszámlázzuk. Valt már rá precedens. Ez a terv. Ezt próbáljuk gyakorlatilag rábírnunk a bérlőket arra vonatkozóan, hogy nem csak laknak, hanem vannak bérlői kötelezettségeik is.

Kovács Dávid Attila: és ezt önök vezették be, ha jól értem, ez idáig nem volt.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, előzőleg nem találkoztam vele, azt gondolom.

Halmos Istvánné: azért előzőleg is volt ellenőrzés, a kolléganőktől is hallottam.

Domokosné dr. Kósa Edit: volt persze, de állapot ellenőrzés az nem volt. Két szolgálati lakás van, az egyik az időskorúak otthonában, ott maga a gondnok is ott lakik, azért szolgálati lakás, illetve a másik a Kolonicsnál van ott is van egy gondnoki lakás, ami most gyakorlatilag üres, mely most került meghirdetésre. Az üzlethelységeket tény és való, hogy nem hirdetjük. A vállalkozók ő úgy tudja azért jelentkeznek, hogy szeretnének 1-2 üzlethelyiséget kivenni, meg is mutatják az üres helyiségeket a kolleginák. A legnagyobb probléma az, hogy nagyon sok a lapostető, ami beázik. 100, 200, 300 milliókat el lehetne költeni azoknak a lapos tetőknek a felújítására és olyan nagyon magasak ezeknek az üzlethelyiségeknek a felújítási költségük, hogy függetlenül attól, hogy együttműködési megállapodás keretében gyakorlatilag lelakhatnák 50 %-ban, ugye be lehetne számítani, ettől függetlenül mégsem tudjuk. Nem tudjuk kiadni, mert a vállalkozók nem tudnak 5, illetve 10 millió Forintokat befektetni egy olyan üzlethelyiségbe, melynek a kivitelezésére felújítási kötelezettség hárul. Nagyon sok a tulajdonosi kötelezettség, próbálunk az együttműködési megállapodás keretében olyan szerződést kötni, akik ki tudják fizetni, mint pld. OTP, TESCO, de egy ilyen kisebb vállalkozó nem tud, hiába nézi meg, ő nem tud tízmilliókat belerakni ezeknek az üzlethelyiségeknek a felújításába.

Lakásbérlet szeretné felújítani ugye a lakást, kérdés az, hogy most ez bérleti vagy bérbeadói kötelezettség vagy milyen átalakítást szeretne?

Kovács Dávid Attila: Nyílászárócsere-ről volt szó.

Domokosné dr. Kósa Edit: nyílászárócsere az tulajdonosi, ami azt jelenti, hogy ha ő szeretné és finanszírozná, akkor a bérleti díjba be tudjuk számítani, együttműködési megállapodást tudnánk vele kötni és ebben az esetben mindaz anyagdíjat, mind pedig a munkadíjat el lehetne számolni. Kell hozzá három ajánlat egy ilyen megállapodás keretében.

A hátralékokra vonatkozóan, hogy most csökkent-e vagy nem csökkent így azt meg nem tudja mondani, azt tudja, hogy nagyon sok felszólító levelet küldenek ki és szinte már most, majd kétezer ügyfélnek az anyagát egyesével átnézték a kollegák. Mondhatni, hogy napra készen vannak a követeléskezelésnél, ami szerinte előny, hogy rengeteg részletfizetési megállapodást kötöttek.

A strand kapcsán ez évben, május 22-én nyitottak és ugye a június havi az gyakorlatilag a bevétel, ahogy ő számolgotott és már láttam a júliusit, illetve az augusztusit, illetve magának a következő téli szezonba való minimális nyitva tartásából származó minimális árbevételét. Számolgatták a kolleginákkal is, hogy a 120 millió Ft, 130 millió forint árbevétel az be fog jönni a strandon.

Halmos Istvánné: ebben az évben?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Halmos Istvánné: 129 millió Ft van tervezve.

Domokosné dr. Kósa Edit: hát 105, 110, mennyinél jártunk? 115-nél?

Nagyon jó volt a július, augusztus, szeptember eleje is jó volt. Tényleg nagyon jó volt, most is nyitva vagyunk folyamatosan. Jönnek az egyesületek, a sátomak a beszerzése azt elindítva, folyamatban van, november harmadik hetére várjuk, hogy akkor gyakorlatilag telepítésre kerüljön.

Halmos Istvánné: a ti üzleti tervekben van?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem az Önkormányzat vásárolja meg, mi csak lebonyolítók vagyunk.

Halmos Istvánné: az jó.

Domokosné dr. Kósa Edit: pont elég.

Halmos Istvánné: azért mondom, mert a korábbiakban is Önkormányzati kiadás volt. Az önkormányzat biztosított külön forrást rá.

Domokosné dr. Kósa Edit: A kiadások tekintetében mindent megpróbáltunk, mind a piacon, mind pedig a strandon lenyomni a költségeket. Amit csak lehet, az utolsó egy órát is akár, hogy ne 3000 Ft-os óradíjjal fizessük például az őrzés-védést, hanem inkább akkor fölveszünk egy nyugdíjast, a piacon is már most az a koncepció, hogy gyakorlatilag a keretszerződésben, mórmin az őrzés-védés kapcsán a közbeszerzési eljárás keretében aláírt keretszerződési szerződést, tehát nekünk nincs kötelezettségünk az óraszámoknak a lehívására. A szerződés nem szűnik meg, legfeljebb csak az éjszakai portaszolgálatot fogjuk akkor kihasználni. De, ami plusz költségek jelentkeztek azt mind megpróbáltuk lecsökkenteni a lehető legminimálisabb mértékben.

Kovács Dávid Attila: köszönöm szépen a válaszokat.

Halmos Istvánné: van még további kérdés, hozzászólás?

Szuhai Erika: igen, erről hallottunk is, amikor a bejárásom voltunk akár a piacon, akár a strandon, azért erről már beszéltünk, sok mindent megemlégettél, hogy milyen költségcsökkentő tevékenységek folynak akár a piacon, tehát erről tovább beszélni és szerintem nincs értelme belemenni. Én azt szeretném megkérdezni, hogy és nyilván nem olyan részletességgel taglalja, mint a legelső beszámolóban, hogy hány lakás volt, mit találtatok, amikor elindítottatok, mikor átvettétek a Kft-t, viszont itt például, az önkormányzati tulajdonokra vonatkozó követeléskezelésnél volt az, hogy június 30-ig kiküldtetek 318 db fizetési felszólítást. 116 millió ft összegben, majd utána elkezdi kibontani a beszámoló, hogy 22 új részletfizetési megállapodás jött létre, 6 bérlőviszonnyal felmondás. Tehát összeadogattam, de még messze, amiket ti itt részleteztetek nem fedezi le a 318 db fizetési felszólítást. Tényleg nem részletességében, de erről lehet valamit tudni, hogy ez nagyjából hol tart? Mennyire volt eredményes a fizetési felszólításra való hajlandóság, mennyire fizettek, mennyi nullázódott le, és hogy hogy állunk majd jelenleg. Ő egyébként azt is el tudja képzelni, hogy a következő beszámolóban beszéljünk majd egy picit részletesebben, de ez egyébként szinte egy nagyon fontos dolog lenne. Illetve az, hogy azt lássuk, ahogy itt is írjátok a beszámolóban, hogy 25 db lakást leadták a beszámolási időszakban. Tehát ebben az időszakban, amiről most beszámoltak. Viszant most 24-re azt írod, hogy az üresen álló 25 ingatlanra tervezzük pályázat útján való hasznosítást. Ez az a 24 vagy 25 ingatlan, amit most kiírtunk tegnap pályázatra, vagy ez egy újabb 24-es csomag lesz majd? Tehát a kettő átfedésben van. Ez, ami leadásra került azokat írtátok most ki, vagy más lakások kerültek a tegnapi nap folyamán kiírásra?

Domokosné dr. Kósa Edit: szerintem a kollegina, aki beleírta az butaságot írt, mert 25 db az, ami folyamatosan megüresedett, üressé vált, de nem az első fél éves idő alatt lett ez a 25 db, ami leadásra került, úgyhogy szerintem ez csak elírás.

Szuhai Erika: aha, csak elírás.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, elnézést is kérek érte.

Szuhai Erika: nem kell. Azt szeretné megkérdezni, hogy amikor utoljára a lakásokról beszéltünk és kifejezetten ugye volt egy olyan bizottsági ülésük amikor végig mentünk lakásról lakásra, illetve a vállalkozói tevékenységekről szóló feladat ellátásáról és att beszéltünk arról, hogy a piaci, a szociális, tehát ami a

táblázatban fel van sorolva, hogy milyen típusú lakások vannak, ebből melyik, mennyi került kiadásra. Én nem látok benne olyan nagy mozgást ahhoz képest, pedig sok hónap eltelt. Emlékeim szerint nagyjából ugyanezekkel a szómokkal dolgoztunk, holott ugye arról beszéltünk, hogy folyamatosan mennek ki a kérések és most már bőven azért az év vége felé járunk, tehát, hogy látjátok azt? Tehát arról beszéltünk, hogy akiknél az ellenőrzés megtörténik beadják a jövedelemigazolásukat és automatikusan átkerülnek a piaci alapúba, hiszen a jövedelmek olyan mértékben emelkedtek, illetve a szociális bérlakásoknak a bérleti díjai nem emelkedtek, hogy automatikusan gyakorlatilag mindenki átkerül a piaci alapúba, de a számok, az akkori emlékei szerint a mostani számok, amiket leírtatok ezt nem tükrözik. Hogy erről van-e valami elképzelések, hogy mikor fogjátok nagyjából utolérni magatokat, hogy valóban mindenki annak megfelelő összeget az önkormányzati bérleményéért, amilyen jövedelemmel rendelkezik. Erről esetleg valami részletesebbet majd valamikor, azt hiszem most decemberre tettük akkor ezt át, a decemberben akkor kaphatunk-e majd erről egy részletesebb kimutatást, mert szerintem azért ez egy nagyon-nagyon fontos pontja a tevékenységeteknek, hogy a lakásgazdálkodás tényleg megfelelően történjen és valóban azok az összegek folyjanak be az önkormányzat felé, amiket igenis meg kellene egy bérleményért fizetni. Nagyon szépen köszönöm.

Domokosné dr. Kósa Edit: erre szeretnék válaszolni. A jegyzőséggel felvettem a kapcsolatot és gyakorlatilag kialakult egy team a Polgármesteri Hivatal néhány jogász kollégájával, illetve az ingatlangazdálkodási vezetővel és az ő álláspontjuk a mi álláspontunkat nem tükrözi. Tehát ellentétes véleményen vagyunk, ellentétesen gondoljuk az Önkormányzati rendeletben foglaltakat.

Eddig ugye a gyakorlat az volt, hogy a szociális lakások esetében vannak ugye ezek az átsorolások. Jelenleg a jegyzőség értelmezése az, hogy ezek nem erre vonatkoznak, hanem csak kizárólag a szolgálati lakásokra, illetve akik szociális pályázaton kapták. A mi álláspontunk szerint ez meg az összes szociálisra vonatkozik. Legalábbis a mi álláspontunk az, hogy mivel komfortfokozatonként van meghatározva, ezért ugye a lakásoknak a besorolása a bérleti díjhoz képest viszonyul. A jegyzőség álláspontja szerint viszont a bérleti díj és ahhoz hozzá a lakás. Viszont említettem már, hogy irreálisnak tartom, ha valakinek ugye 75.000,- Ft, ugye magasabb és 217,- Forintot fizetett négyzetméterenként egy komfortos lakásért. De van 116 is, ami ugye csak a komfort. És hogy ha ő neki most 75.000,- Ft-tól magasabb a jövedelme akkor viszont átkerülne a 994 Ft-os besorolásba, ez viszont azt gondolom, hogy irreális lenne, úgy hogy gyakorlatilag ugyanabban a lakásban marad.

Innentől kezdve most az elmúlt egy hónapban gyakorlatilag nem történtek meg ezek az átsorolások, mert nincs még egy egységes álláspont erre vonatkozóan, hogyha megvizsgáljuk az adott jövedelmét és 75.000,- Ft-tól magasabb, akkor most ebben az esetben mi a teendő? Átkerüljön? Mert akkor mindenki átkerül 994-be, de akkor 994-et fog fizetni.

Szuhai Erika: nem 904,-Forint a négyzetméter ára a piaci alapúnak?

Domokosné dr. Kósa Edit: ő 994-re emlékszik.

Szuhai Erika: ő csak magát szerette volna pontosítani.

Kovács Dávid Attila: én ezer forint körüli összeget jegyezem meg, úgyhogy inkább a 994 Ft/négyzetméter irányába hajlok.

Domokosné dr. Kósa Edit: 994 ő úgy emlékszik rá. Úgy, hogy ki kell alakítani okkor, vagy az Önkormányzati rendeletet kell egyértelművé tenni, hogy akkor

most mi ebben az átsorolások tekintetében, illetve hogyan kössük a további szerződéseket, milyen bérleti díjakon?

Szuhai Erika: értem, én egyébként ennek a veszélyét abban látom, hogy akár 116,-Forintos négyzetméter bérleményi árat nézünk, akár a kétszáz valahány forintos négyzetméter árat, pont azért, amit említettél, hogy itt van felelőssége a lakónak is, illetve a bérlőnek is illetve a tulajdonosnak is. És hogy ha most az önkormányzat, már pedig nekünk a szociális érdekeket is figyelembe kell vennünk, nyilván ezért lakik valaki szociális bérlakásban, viszont az önkormányzatnak a lehetőségeit is figyelembe kell venni, és gyanítom, hogy ezekből az iszonyatosan alacsony bérleti díjakból, ha egyáltalán bármilyen olyan helyreállítási kár és bármi olyan probléma adódik a lakáson belül, az ingatlanon belül ami miatt az önkormányzatnak van helyreállítási kötelezettsége, nem tudja kitermelni, kvázi van neki egy lakósa, amit ráfizetéssel működtet. Szerinte azért ez egy nagyon elgondolkodtatónak kell lennie, hiszen így nem jár az önkormányzat ezzel a látásmóddal nem jár el gondos gazdaként és az önkormányzat a saját vagytonát csökkenti egy-egy személynek a javára, holott ő neki az egész kerületért kell, hogy felelősséggel viseltesen. Azt nem lehet megtenni, hogy valaki családi házában él az soho nem kap semmit. Tehát egy csomó hátrányba kerül még ezzel is, tulajdonképpen ezzel pedig dotóljuk azt, hogy aki pedig az önkormányzati bérlakásban lakik nagyon alacsony bérleti díjért. Természetesen nem azt mondom, hogy a csillagokba kell emelni a bérleti díjakat, hiszen azért mondom, hogy a szociális szempontokat muszáj figyelembe venni, de azt sem lehet, főleg így, hogy az elmúlt három évben csillagászati módon emelkedtek az építőanyagoknak az árai. Úgyhogy csőtöréstől kezdve, vagy bármi, ami helyreállítási költséggel bír az önkormányzatra, mint tulajdonosra, egyszerűen akkor nem látom azt, hogy a számok akkor pozitívba fognak átmenni. Tehát azért ennek nagyon fontosnak kell lennie, hogy amikor a szempontokat ütköztetik a jogászok. Köszönöm.

Halmos Istvánné: ahhoz, amit Szuhai Erika mondott, hadd tegyen hozzá valamit. Erika, ahogy kérted a követelésekkel, hátralékokkal kapcsolatban, kapjunk tájékoztatást, benne van a decemberi munkatervben.

Szuhai Erika: jó az úgy, csak nem volt idáig kibontva. Já az ott, nem mostanra mondom, csak ha már egyszer így elkezdünk alábontani akkor azért valamikor jöjjön ki a vége. Ha azt mondjuk, hogy van 318 valamink akkor ennyivel ez történt, ennyivel az, a végén a 318-nak ki kell jönnie. Itt meg valójában nem tudom csak úgy nagyjából próbálgattam számolni nagyjából 90 lakásról van valami utáélet és a többit nem tudjuk. De decemberre meglesz.

Halmos Istvánné: decemberre meglesz a kimutatás a hátralékokról, hogy honnan indultak, mit csináltak ebben az évben.

Szuhai Erika: köszönöm.

Halmos Istvánné: azt kérdezi mielőtt még a bizottságnak felolvassa a határozatot, hogy a következő bizottsági ülésre tudnak-e készíteni az első félévi pénzügyi teljesítésről táblázatot. Egy hónap múlva van bizottsági ülés. Tehát akkor úgy fogalmazom meg a határozatot, az a javaslatom, a bizottságnak, hogy a CSIHK által összeállított 2023. első félévi beszámoló szöveges tájékoztatását fogadja el a FEB, és a bizottság felkéri az ügyvezető asszonyt, hogy a következő bizottsági ülésre készítsék el a Kft. üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások teljesítéséről készült beszámolót, részletezve a vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítését.

Elfogadja a bizottság?

Kovács Dávid Attila: nekem még van egy aprá kérdésem, de tényleg apró. Szerintem jó, hogy ennyire hosszan tart az indián nyár és hogy ez ügyben rugalmas tud lenni majd a strand? Adott esetben, ha még jövő héten is jó idő van akkor továbbra is nyitva marad?

Domokosné dr. Kósa Edit: nyitva vagyunk.

Kovács Dávid Attila: azt tudom, hogy most nyitva van, csak úgy tűnik, hogy még sokáig is tarthat a nyár. Ilyen szempontból, hogy akkor még adott esetben kitolható még a medencék nyitvatartása akár októberre is adott esetben, így növelve a bevételeket.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem zárunk be december 31-ig, mert téli nyitva tartás szerint működünk szeptember 23-a óta. Annyi történik csak, hogy reggel 7-től délután 5 óráig és hétvégén pedig vasárnap azt hiszem 15 óráig.

Kovács Dávid Attila: nem így érti, mert, hogy ha hideg van akkor nyilván nem megy senki az 50 méteres medencébe úszni, hagyha nincs fölötté sátor. Csak erre utaltam. Tehát a strand nyitva marad az a lényeg és lehet menni oda úszni, hogy jó idő van meg strandolni, mert most strandidő van, nyitva is marad a strand.

Domokosné dr. Kósa Edit: az úszámedence és a termál medence működik az élménymedence nem.

Kovács Dávid Attila: az élménymedence nem működik már.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem.

Kovács Dávid Attila: hiába van jó idő, az már nem működik.

Halmos Istvánné: akkor még egyszer elmondjam a határozati javaslatot?

Kovács Dávid Attila: én megjegyeztem.

Halmos Istvánné: tehát akkor a szöveges beszámolót elfogadtuk és a következő bizottsági ülésre megkérjük a következőket.

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta a határozatot a negyedik napirendiponttal kapcsolatosan: 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodással.

33/2023. sz. határozat (2023.09.26.) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által összeállított szöveges tájékoztatást a bizottság elfogadja. A bizottság felkéri az Ügyvezető asszonyt, hogy a következő bizottsági ülésre készítsék el a kft. üzleti tervében meghatározott kiadások és bevételek teljesítéséről készült beszámolót, részletezve a vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítését.

Határidő: 2023. októberi felügyelőbizottsági ülés

Felélős: Domokosné dr. Kósa Edit

5./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által készített képviselő-testületi előterjesztések.

Halmos Istvánné: 126-os előterjesztés a lakásrendelet módosításáról szól. Szeretné megkérdezni, hogy ezzel kapcsolatban van-e valami kérdés?

Kovács Dávid Attila: neki lesz. Ez a rendelet módosítás megváltoztatja a rendelkezéshez tartozó bérleti díjakat. Ő megnézte és az, amit megváltoztat ott ugyanazok az összegek szerepelnek. Akkor mi változik?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem. A hatályos rendelet szerint a forgalmi érték 1/20-a az értékbecslés 24,5 millió Ft 1,3 az 1/20 értéke és maga a bekerülés is a legkisebb összeg 7,8 millió Ft, de úgy, hogy 85 év fölött van, de 50-64 év között 11,7 millió Ft. Hiába voltak 41-en a listán, csak egyetlen egy ember tudta azt mondani, hogy kitudja fizetni. Nagyon magasak ezek az összegek a korábbi 4 millió Forinthez képest, most ott áll 9 db üres lakás felújítottnak. Vissza kell térni a korábbi összeghez, mert így tudják betölteni ezeket a lakásokat.

Kovács Dávid Attila: akkor biztosan ő nézett valamit félre.

Domokosné dr. Kósa Edit: ma került fel az összehasonlító táblázat.

Szuhai Erika: szeretné pontosítani. A kettő között nem lehetett volna kialakítani egy határt? Érti ő, hogy kell nézni az egyéni érdekeket is, de az önkormányzat érdekeit is kell nézni. Véleménye szerint az a 4 millió Ft nem mindenre lesz elég. Nem is tudja mióta volt már meg az a 4 millió ft-os összeg! Rendben, ő érti a célt, de gyakorlatilag minden, de mindenhol, ahol bekerülési összegről van szó ott mindenütt emelkedtek az árak. Tud olyan helyet, ahol a duplójára emelték.

Halmos Istvánné: látja, hogy a Rákóczi tömbben meglettek hosszabbítva a bérleti szerződések egy évvel. Mind a két tömbnek egyszerre jár le?

Domokosné Dr Kósa Edit: egy év elcsúszás van.

Szuhai Erika: jövőre fog lejárni mind a kettőnek.

Halmos Istvánné: további kérdés?

Kovács Dávid Attila: ő továbbra sem érti, hogy a módosított és a hatályos szövegben mi a különbség, mert nála ugyanaz van.

Domokosné dr. Kósa Edit: a kiegészítő táblázatot nézi?

Kovács Dávid Attila: igen, a baloldalon van a hatályos és a jobb oldalon a módosítások. De a jelenleg elérhetőben is mintha a jobb oldalon lévő szöveg szerepelne.

Domokosné dr. Kósa Edit: ez nem létezik, mert még nem fogadták el.

Kovács Dávid Attila: kéri, hogy ne álljanak itt meg. Nem tudja mit néz rosszul.

Halmos Istvánné: jó, akkor ezzel kapcsolatban nincs több kérdés?

A 119-es számú előterjesztés kerül a testület elé, mely az Ady Endre út 126. fszt. 1 és fsz. 2. alatt lévő ingatlanok versenyeztetési eljárás útján történő értékesítésére vonatkozik. Ezzel kapcsolatban van kérdés? Nincs.

A következő két előterjesztés bizottsági hatáskörbe tartozó. Mindkét előterjesztésről már döntött a SZEFÖB. Az egyik előterjesztés: Javaslat az önkormányzati tulajdonú lakások piaci alapú bérbeadására irányuló versenytárgyalási felhívás kiírására. Van kérdés? Nincsen. A másik előterjesztés: Javaslat az Ady Endre út 13-15. 14. em. 152. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére.

Szuhai Erika: a bizottság döntött róla.

A Felügyelőbizottság megtárgyalta a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által készített képviselő-testületi előterjesztéseket, melyekkel kapcsolatban döntést hozni nem kellett.

6./ NAPIRENDI PONT Egyebek.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy az egyéb napirendi ponttal kapcsolatosan kinek van kérdése?

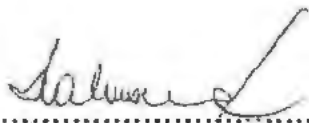
Szuhai Erika: elkészültek a számviteli szabályzatok, de ezeken túl még vannak olyan szabályzatok, amelyeket el kell készíteni, pl. tűzvédelmi, munkavédelmi stb. Kérdése, hogy mikor lehet betekinteni ezekbe a kész szabályzatokba?

Halmos Istvánné: jövőre.

Szuhai Erika: jó akkor valamikor a jövő év első felében.

Halmos Istvánné: bezárja az ülést.

A jegyzőkönyv hitelül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. október 24. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné
Szuhai Erika
Kovács Dávid Attila
Domokosné dr. Kósa Edit
Csesznakné Vitányi Mária

Felügyelőbizottság elnök
Felügyelőbizottság tagja
Felügyelőbizottság tagja
Ügyvezető
Gazdasági vezető
Főkönyvelő
Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. október 24. 17. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a jelenlévőket és ismertette a napirendi pontokat, melyel kapcsolatosan, előzetesen történt egyeztetés alapján, a kiküldött napirendi pontokhoz újabb javaslatot terjesztett elő, első napirendi pontként történő megtárgyalásra.

Napi rendi pontok:

1. A Felügyelőbizottság napirendi pontjaival, azokról hozott határozataival, az ülés jegyzőkönyvével és a bizottsági munkaterv alapján készített anyagokkal kapcsolatos egyeztetés, pontosítás.

Előterjesztő: Halmos Istvánné elnök

2. Tájékoztató a Rákóczi Tömb (II. Rákóczi F. út 93-95. és 97-105.) lakásaival kapcsolatos jelenlegi helyzetről (a lakbérek alakulásáról, az üres lakásokról, a követelések alakulásáról stb.) és a lakások vonatkozásában a tervezett jövőbeni elgondolásokról.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. Beszámoló az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, részletezve a vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítését.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Csesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

4. Egyebek

Halmos Istvánné: felkérte a Felügyelőbizottsági tagokat, hogy jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról. Egyben van-e kiegészítés a napirendi pontokkal kapcsolatosan?

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

34/2023. sz. határozat (2023.10.24.) A Felügyelőbizottság elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

A Felügyelőbizottság napirendi pontjaival, azokról hozott határozataival, az ülés jegyzőkönyvével és a bizottsági munkatervével alapján készített anyagokkal kapcsolatos egyeztetés, pontosítás.

Előterjesztő: Halmos Istvánné elnök

Halmos Istvánné: Az első napirendi pontban jelzettekkel kapcsolatban elmondja, hogy a felügyelőbizottság napirendi pontjai: a munkatervben meghatározottak, a Kft. által elkészített képviselő-testületi előterjesztések és egyebek. Ezzel kapcsolatban nincs más megjegyzése.

A felügyelőbizottsági határozatokkal kapcsolatban a szeptemberben általa előterjesztett módosítás kizárólag a képviselő-testületi előterjesztések anyagaira vonatkozott. Igaz az okkor kiasztott szövegben nem ez szerepel, az ő hibája, hogy nem gondolta végig a Jegyző asszonnyal egyeztetett szöveget. Javasolta, hogy minden napirendi pontnál, amely egy beszámoló, tájékoztató elfogadását jelenti, felkérés kiegészítésre, anyag készítésére, pontosítására, munkatervben meghatározott téma elhalasztására, arról sorszámozott felügyelőbizottsági határozat készüljön.

A bizottsági ülés jegyzőkönyveivel kapcsolatban jelezte: kérjék az Ügyvezető asszonyt, biztosítsa a FEB ügyrendjében meghatározott időpont szerint a jegyzőkönyv-tervezetet a bizottság tagjai részére, a hanganyaggal együtt.

A bizottsági munkaterv alapján készített anyagokkal kapcsolatos kérés, hogy a munkatervben meghatározottak szerint készítse, készíttesse el a bizottság részére a szakmai anyagokat. Így elkerülhető a szeptemberi ülésen kialakult helyzet, hogy a féléves pénzügyi teljesítés helyett a kft. addigi tevékenységével összefüggésben készített átfogó beszámoló a bizottsági munkaterv módosítását is okozta.

Ezekkel kapcsolatban a bizottság számára az előbbi határozatot javasolta:

„A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága felkéri az Ügyvezető asszonyt, hogy az ügyrendben meghatározottak szerint készíttesse el a felügyelőbizottsági ülés jegyzőkönyvét, a bizottsági munkatervben meghatározottak alapján készüljenek a napirendi pontok anyagai és a

képviselő-testületi előterjesztések napirendi pontjai tárgyalása kivételével sorszámozott határozat készüljön."

Kérdezi, további kérdés vagy egyéb kérdés felmerült-e?

Szuha Erika: megemlítette, hogy még mindig egy tanulási folyamatban vannak, hogy segítség egymás munkáját, de viszont a jegyzőkönyvvezetésnél felvetődik, hogy mi kerüljön be vagy nem a jegyzőkönyvbe. Honnan tudható, hogy mi a fontos vagy mi nem? Felvetette, hogy pontosítani kéne, hogy mi kerüljön be és egyértelműen jelezni, hogy ez most ne kerüljön be a jegyzőkönyvbe.

Kovács Dávid Attila: újra hangsúlyozta, hogy nem kell szó szerinti jegyzőkönyv csak a gondolatok összefoglalása szükséges.

Halmos Istvánné: szakmailag biztos, hogy nem minden vonatkozásban tudja a jegyzőkönyvvezető meghatározni, hogy mi fontos. Nem kell szó szerinti jegyzőkönyv és így nem kell annyit írni.

Szuha Erika: meglátta a nehézséget a jegyzőkönyvvezetésben, mert tudni kell szavakat adni egy bizottsági tagnak vagy a bizottság elnökének hozzászólásához.

Kovács Dávid Attila: szerinte a gondolatiságát kell összefoglalni XY képviselő elmondta ezt, meg azt. Mivel megkapják előzetesen a jegyzőkönyvet a hanganyaggal együtt van lehetőség a kiegészítésre.

Szuha Erika: támogatta azt a megoldást, hogy csak egy páromondatos summázás legyen a hozzászólásoknál, mert a hanganyag megadja a biztonságot a kiegészítésekhez, ha úgy alakul. Sokkal hatékonyabb és gyorsabb a feladat így.

Kovács Dávid Attila: így gyorsabban elkészül.

Szuha Erika: kérdése, hogy ez így elfogadható-e?

Kohári Krisztina: igen.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy elfogadja a bizottság a javasolt határozatot a jegyzőkönyvre vonatkozó kiegészítéssel?

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

35/2023. sz. határozat (2023.10.24.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága felkéri az Ügyvezető asszonyt, hogy az ügyrendben meghatározottak szerint készíttesse el a felügyelőbizottsági ülés jegyzőkönyvét, a bizottsági munkatervben meghatározottak alapján készüljenek a napirendi pontok anyagai és a képviselő-testületi előterjesztések napirendi pontjai tárgyalása kivételével sorszámozott határozat készüljön. A bizottság támogatta, továbbra sem kell szó szerinti jegyzőkönyv, az elmondottakról összefoglaló készítése szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök, ügyvezető

A Felügyelőbizottság áttér a második napirendi pont megtárgyalására.

2./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Rákóczi Tömb (II. Rákóczi F. út 93-95. és 97-105.) lakásaival kapcsolatos jelenlegi helyzetről (a lakbérek alakulásáról, az üres lakásokról, a követelések alakulásáról stb.) és a lakások vonatkozásában a tervezett jövőbeni elgondolásokról.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy szeretnék-e kiegészíteni?

Domokosné dr. Kósa Edit: megjegyezte, hogy a tartozások azért nem kerültek bele, mert csak néhány embernél volt elmaradás. Nem június vége volt a záró dátum.

Halmos Istvánné: régebbi volt?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Halmos Istvánné: ő látta a kft. adatszolgáltatásából, hogy hogyan alakult az idei bevétel! A tervezetből és a teljesítésből látható, hogy az ez évi hátralék hogyan alakult, mert Rákóczi tömb lakásait elkülönítetten kell kezelni. Az összehasonlítás itt is a tavalyi évhez történt, (tudja eredetileg mihez készült ez az anyag), nem pedig az ez évi tervezett összeghez.

Szuhai Erika: kiértécsítésre kerültek a lakók?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, még nem! Arról ment ki tájékoztatás, hogy előterjesztés fog készülni a testület felé.

Szuhai Erika: a döntés akkor megszületett?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Szuhai Erika: a szerződéskötési megállapodás csak azokkal a bérlőkkel lehetséges, akiknek nincsen hátralékuk. Azoknak viszont, akiknek van, nem történt nagyobb befizetési hajlandóság?

Domokosné dr. Kósa Edit: gyakorlatilag egy-két hónap elmaradás volt.

Kovács Dávid Attila: a jövőbeni elgondolásról ő nem talált anyagot.

Domokosné dr. Kósa Edit: csak javaslatot tehetünk.

Szuhai Erika: számára világossá vált, hogy az új képviselőtestület számára lesz meghatározó, hogy mi legyen ezekkel a lakásokkal jövő év októberében. Az új testület fog dönteni és ez politikai döntés lesz.

Kovács Dávid Attila: neki világos, de ennek a napirendi pontnak ez a címe. Mi a határideje a kiértécsítéseknek?

Domokosné dr. Kósa Edit: még a héten ki lesznek értesítve.

Kovács Dávid Attila: az utolsó felvetése az volt, hogy a szinte minden duplázódott. 828,-Ft/m² minimális lakbért senki nem fizet véleménye szerint, hanem többet.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, mindenki ennyit fizet. Nem értette, hogy az árbevétel hogyan növekedett, ha mindenki ugyan annyit fizetett! A fűtés számlák tovább lettek számlázva, százalékos arányban és ezek rákerültek a számlákra.

Kovács Dávid Attila: tehát egy 60 valahány m²-es lakást kb. 50 000,-Ft-os havi díjjal tudtak bérelni.

Szuhai Erika: aki a legmagasabb összeget fizette be az vitte el a lakást.

Kovács Dávid Attila: tehát aki befizetett kb. 500 000,- Ft-ot, akkor az rendben volt, jó pár hónapig.

Szuhai Erika: ezt pedig visszaszorozták a 828,-Ft/m²-re. Ez a költségelvűnek a lényege.

Kovács Dávid Attila: nem értette, hogy akkor hogyan nőhetett a lakbér a duplájára.

Domokosné dr. Kósa Edit: mert a fűtést tovább számlázták.

Kovács Dávid Attila: a fűtés annyival növekedett, hogy duplázta a lakbéreket. Köszönte a választ!

Domokosné dr. Kósa Edit: kérte, hogy vegyék föl a jegyzőkönyvbe, hogy felül fogja vizsgálni, mert véleménye szerint nem emelkedhettek az árak!

Szuhai Erika: észrevételezte, hogy a májusi KT ülésen nem fogadták el a lakbér emeléseket és ezért maradtak meg a 824,-Ft-os árak.

Halmos Istvánné: megjegyezte, hogy folyamatosan kellett volna emelni a lakbéreket. A lakásépítési pályázati megállapodás ezt is tartalmazza, továbbá a megállapodás alapján minden évben be kellett/kell számolni az önkormányzatnak erről és a bevételek és kiadások alakulásáról. Kérte, hogy a táblázatban lévő számokat tekintsék át, vizsgálják meg és akkor módosítsák.

Egyéb kérdés?

Szuhai Erika: ügyvezető asszonyt kérte a felügyelőbizottság, hogy mihamarabb készüljön el az írásos beszámoló, hogy mi a növekmény.

Halmos Istvánné: kérdése az volt, hogy a kollegáktól mikorra várható a váiasz?

Domokosné dr. Kósa Edit: úgy gondolta, hogy 15 napon belül.

Halmos Istvánné: emailben megkapja és ő továbbítja. Megkérdezte a felügyelőbizottság tagjait, hogy ezzel a kiegészítéssel, amit majd megkapnak, hogy elfogadja a bizottság mert valamit dönteni kell!

Szuhai Erika: javasolta, hogy ha megkapják a kiegészítést akkor a döntést a következő ülésen hozzák.

Halmos Istvánné: a kiegészítést a hátralékokkal kapcsolatosan is kéri!

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

A Felügyelőbizottság, úgy döntött, hogy a tájékoztató a Rákóczi Tömb (II. Rákóczi F. út 93-95. és 97-105.) lakásaival kapcsolatos jelenlegi helyzetről (a lakberek alakulásáról, az üres lakásokról, a követelések alakulásáról stb.) és a lakások vonatkozásában a tervezett jövőbeni elgondolásokról anyaggal kapcsolatban, a kiegészítő adatszolgáltatás alapján, a következő ülésen hozza meg a döntését.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért a harmadik napirendi pont megtárgyalására.

3./ NAPIRENDI PONT

Beszámoló az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, részletezve a vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítését.

Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Csesznakné Vitézy Mária gazdasági vezető

Halmos Istvánné: megjegyezte, hogy le vannak írva a számok, de nincsenek hozzá téve a tervezett számok. Akkor így mit is kell nézni?

Domokosné dr. Kósa Edit: ő tette bele a tervezett számokat.

Halmos Istvánné: a tervezetthez képest, hogyan áll a Kft.?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem tette bele külön egy összehasonlító táblázatba.

Halmos Istvánné: a tényleges bevétel hol van?

Szuha Erika: az árbevétel egész évre tervezett?

Domokosné dr. Kósa Edit: bevétel szempontjából számoltak akkor a 130 millió Ft meg lesz, mert már most meg volt 115 millió.

Czesznakné Vitányi Mária: lassult megint a bevétel az időjárás miatt.

Kovács Dávid Attila: kevés dolgot lehetett látni az igaz, de jóval több volt a munka ő úgy látta. Jól értelmezte, hogy a strand a legkritikusabb pont, de a piac is, társasház is veszteséggel zárta az eddigi időszakot. Kérdése volt még, hogy ezt a veszteséget lehet-e mérsékelni? A strandnál ez miből állt?

Domokosné dr. Kósa Edit: a koncessziós szerződés 24 millió Ft-tal kezdte 2016-ban. Évenként az inflációt követve ez növekszik, így havonta 3 750 000.- Ft ez megszorozva 12 hónapra már nem ennyi. Építmény- és telekadó fél évente 13 millió Ft. Villamosenergia a tavalyi évben 2-3 millió Ft volt havonta, idén ez 7-8 millió Ft volt. Folyamatosan emelkedtek a nem fix járulékos díjak is. A szolgáltatók rendszeresen emelték a rendszerhasználati díjakat. A tavalyi évhez képest a duplája már. A vízdíj 24,-Ft-ról indult most 53,-Ft nettó és erre jön még rá a bruttó, és az ÁFA. Emelkedtek a bérköltségek is a tavalyi évhez képest is, ami 15 %-os. A nagy kiadás még a tagi kölcsön és a jegybanki alapkamat, mely folyamatosan növekedett 0,3 %-ról 13,5 %-ra.

Halmos Istvánné: a törlesztéssel együtt az ez évi kötelezettség 55 millió Ft, melyből 28,5 millió a kölcsöntörlesztés, a többi meg kamat.

Kovács Dávid Attila: az önkormányzat adott tagikölcsönt a Városgazdának, amit a strand fizet?

Halmos Istvánné: igen. Adott tagikölcsönt a Városgazda Zrt.-nek a strand fejlesztéséhez, jegybanki alapkamat mellett.

Kovács Dávid Attila: a strand fizeti ezt vissza?

Domokosné dr. Kósa Edit: az Ingatlanhasznosítási Kft.-nek kellene, de ha visszafizetik, akkor decemberben már bért sem tudnak fizetni.

Kovács Dávid Attila: ennek köze van a strandhoz?

Halmos Istvánné: a tagikölcsön a strand tevékenységével kapcsolatos forrás, melyet a stranddal kapcsolatos kiadásokra fordítottak.

Domokosné dr. Kósa Edit: a 2022. évi végleges vagyonmérleg készítéséig fordulóban a tavalyi évet a Városgazda már nem fizette ki, tehát mi már így kezdünk! Először a tavalyi évi A tagikölcsönt kellett kifizetni. A jegybanki alapkamat a tavalyi évre vonatkozóan 14 millió Ft és még kérnek késedelmi kamatot 519 000,-Ft-ot.

Kovács Dávid Attila: az önkormányzat!

Domokosné dr. Kósa Edit: igen. Ezen kívül az összes szolgáltató megemelte az árakat 14%-kal.

Kovács Dávid Attila: kérdezte, hogy a tavalyi évben, hogy alakult a bevétele a strandnak?

Domokosné dr. Kósa Edit: 114 328 119,-Ft volt a tavalyi év bevétele. 2022-ben januárban, februárban, márciusban nyitva volt a strand, szeptemberben

leálltunk és idén májusban nyitottunk. Tehát ebben az évben nem volt téli szezon.

Kovács Dávid Attila: megköszönte a választ.

Szuha Erika: azt a kérdést tette fel, hogy kíváncsi arra, hogy a leálláskor így is lehetnek olyan költségek, amiket nyilván ki kell fizetni.

Domokosné dr. Kósa Edit: a bezárt időszak alatt is 97 millió Ft-ot ki kellett fizetni úgy, hogy egy fillér bevétel sem volt.

Kovács Dávid Attila: a koncessziós díj mit takar?

Domokosné dr. Kósa Edit: az üzemeltetésre vonatkozik, hogy a létesítmények berendezéseit mi hasznosítjuk.

Kovács Dávid Attila: azokat meg már ki kéne cserélni!

Domokosné dr. Kósa Edit: a kutak ki vannak véve a koncessziós díjból, a BGYH-nál maradtak a javítások, karbantartások. Az összes többi például a zuhanygépház gyakorlatilag életveszélyes, álláspontja szerint ugyan úgy a gépház tartozéka, de a BGYH vitatja, minden szempontból. Nagyon egyoldalú a szerződés, mert minden ránk hárul. A vízjagi engedélyeztetéstől, a fa kidőlésig mindent ránk hárítottak.

Halmos Istvánné: még egyéb kérdés?

Szuha Erika: a társasházzal kapcsolatosan kérdezne, hogy 5 társasház kikerült a kezelésből és ezt nem érti. Az a kérdés vetődött fel benne, hogy hogyan lehetséges az, hogy ilyen nagy különbségek vannak a társasházkezelések díjában?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, nagyon nagy a szórás.

Szuha Erika: ebben is kérhetnek segítséget, hogy valóban ennyi?

Domokosné dr. Kósa Edit: természetesen.

Kovács Dávid Attila: javasolta, hogy maradjanak az előző napirendi ponthoz hasonlóan, a döntést a következő alkalommal hozzák meg.

Szuha Erika: a kiegészítést megkapják 15 napon belül és a döntést a következő alkalommal hozzák meg.

A Felügyelőbizottság egyhangúan az alábbiakról döntött:

A Felügyelőbizottság, úgy döntött, hogy a beszámoló az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, részletezve a vállalászati tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítése napirendi ponttal kapcsolatosan a kiegészítő adatszolgáltatás alapján, a következő ülésen hozza meg a döntését.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért a negyedik napirendi pont megtárgyalására.

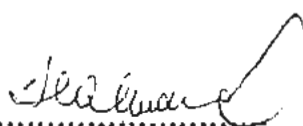
4./ NAPIRENDI PONT
Egyebek.

Kovács Dávid Attila: kapott egy levelet adatszolgáltatással kapcsolatosan, egy adott konkrét ügyel kapcsolatosan és ezt továbbítja, hogy ő is tudjon rá válaszolni.

Domkosné dr. Kósa Edit: természetesen.

Halmos Istvánné: megköszönte a részvételt és bezárta az ülést.

A jegyzőkönyv hitelül:



.....
Halmos Istvánné
elnök



.....
Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. november 28. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Szuhaí Erika

Kovács Dávid Attila

Borsosné Pál Ildikó

Czesznakné Vitányi Mária

Fekete Hajnalka

Felügyelőbizottság elnök

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Könyvvizsgáló

Gazdasági vezető

Ingatlangazdálkodási vezető

Jogi közgazdász

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. november 28. 18. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a jelenlévőket és ismertette a napirendi pontokat.

Napi rendi pontok:

1. **A Felügyelőbizottság 32/2023. sz. határozat (2023.09.26.) határozatában foglaltak alapján a Kft. Könyvvizsgálójának tájékoztatója a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által elkészített a számviteli törvényben meghatározott számviteli politika és a kapcsolódó szabályzatok ellenőrzésének eredményéről.**

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

2. **A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített I-III. negyedéves gazdasági jelentésének áttekintése, megtárgyalása, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre.**

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető
Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

3. **A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.-nek az önkormányzattal kötött feladatellátási szerződésben meghatározottak I-III. negyedévi végrehajtása teljesítéséről. A szeptemberi elszámolás bemutatása.**

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

4. **Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. január elsején megalakulása óta eltelt időszakban a társaság szervezeti felállításának helyzetéről és a feladatellátásának feladatonkénti összefoglaló értékeléséről.**

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

5. **a./ Kiegészítő adatszolgáltatás alapján döntés a „Tájékoztató a Rákóczi Tömb (II. Rákóczi F. út 93-95. és 97-105.) lakásaival kapcsolatos jelenlegi helyzetről (a lakbérek alakulásáról, az üres lakásokról, a követelések alakulásáról stb.) és a lakások vonatkozásában a tervezett jövőbeni elgondolásokról.” októberi napirendi ponttal kapcsolatban.**

Felelős: Halmos Istvánné elnök

b./ Kiegészítő adatszolgáltatás alapján döntés a „Beszámoló az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, részletezve vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítése.” októberi napirendi ponttal kapcsolatban.

Felelős: Halmos Istvánné elnök

6. **A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések.**

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

142/2023. számú előterjesztés. Javaslat a Nagycsaládosok Csepeli Egyesülete részére helyiség biztosítására.

144/2023. számú előterjesztés. Javaslat a Budapest XXI. kerület 201736/24 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca 117/A. szám alatti ingatlan Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. kezelésébe történő átadására.

149/2023. számú előterjesztés. Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló szociális alapon bérbeadott lakóingatlanokat érintő bérleti díj megállapítására.

Halmos Istvánné: kérdezte a felügyelőbizottsági tagokat van-e kiegészítés a napirendi pontokkal kapcsolatban, ha nincs, jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról.

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

36/2023. sz. határozat (2023.11.28.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadja a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

A Felügyelőbizottság 32/2023. sz. határozat (2023.09.26.) határozatában foglaltak alapján a Kft. Könyvvizsgálójának tájékoztatója a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. által elkészített a számviteli törvényben meghatározott számviteli politika és a kapcsolódó szabályzatok ellenőrzésének eredményéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

Halmos Istvánné: ismertette a napirendi pontot és feltette a kérdést a könyvvizsgálónak, hogy ki akarja-e egészíteni szóban az írásos anyagot?

Borsosné Pál Ildikó: elmondta, hogy ő a jogelőd könyvvizsgálója is és a szabályzatok elkészítésében, azok a formázásban, a cég specifikusságával kapcsolatosan Hernig Erika segített. A számviteli törvény alapján általánosságban minden benne van, de a cég odottságaihoz képest nem teljesen illeszkedik. Ezért 2024-ben figyelni kell ezekre. Két dolgot hiányolt: hosszú ideig nem volt gazdasági vezető, ezért a szabályzatok nem időben készültek el. A szabályzatok gyakorlati alkalmazását a későbbiekben, az év végi feladatok ellenőrzésekor fogja nézni, elemezni. A gazdálkodással kapcsolatban a mai napon tapasztaltok alapján nagyon sok elmaradás van, amit évvégéig pótolni kell. Úgy látta, hogy a program használatában is vannak problémák, ez az Apolló program. A gyakorlatnak a hiánya, az egyeztetéseknek a hiánya, az idő hiánya összességében jelent problémát. Eddig nem volt lehetősége a gazdasági vezetőnek és nagyon szűk a hátralévő idő. Amit ő szeretne látni az évvégén, hogy az änkormányzati (bérlet, helyiség) és egyéb ingatlanok bérleti szerződése teljes körűen rögzítve legyenek és ezen szerződések alapján megtörténtek-e a kiszámlázások és milyen bevételek teljesítése várható pontosan. Ami még nagyon fontos a követeléskezelések nyilvántartásának megfelelősége.

Halmos Istvánné: kérdezte, hogy van-e kérdés?

Szuhai Erika: mivel a cég nem felel meg a számviteli törvényben előírtaknak, van-e valami következménye? A FEB-nek van-e valami teendője? Mi a feladat?

Borsosné Pál Ildikó: elsősorban az Állami Számvevőszék ellenőrzésétől tartunk, amely során az első lépés a szabályzatok bekérésére fog irányulni. Segítséget kellene adni az első évben a cégnek, véleménye szerint. Új cég, új gazdasági vezető. Kevés az ember, gyakorlatlanok és nagyon sok tétel van.

Ő csak ebben látja a megoldást, mert ha nem kap segítséget, akkor a március végi határidő nagyon kevés. Néha a szakmai hiányosságokat látta a könyvelésekben. Szakmai segítséget kell adni.

Szuhai Erika: megjegyezte, hogy itt mindenképp határozatot kell hozni. Kérdése, hogy ki adjon segítséget, mert maga a FEB nem tud segítséget adni. Kérdezte, hogy mi az ő felelőségük és feladatuk azon kívül, hogy haznak egy ilyen határozatot?

Borsosné Pál Ildikó: további lehetőség nincs, majd ő fogja mondani az évvégén a beszámolóban hitelesítő záradékkal, hogyha talál majd olyan problémát. A cél az, hogy olyan ember tudjon segítséget nyújtani, aki ismeri az Apolló programot. Ne kelljen korlátozó záradékot tenni vagy ellenvéleményt megfogalmazni, hogyha nem tükrözi azokat az adatokat. Felsorolt három személyt a segítségre. Elsősorban a Városgazda részéről Hernig Erikát javasolta. Tanácsolta, hogy minél előbb neki kell állni a munkának.

Szuhai Erika: jól értette, hogy összesen négy hónap áll rendelkezésre?

Borsosné Pál Ildikó: ő még rövidebb időt mandana, mert fontos, hogy a tulajdonos lássa az eredményt, hogy be kell-e avatkozni vagy sem!

Halmos Istvánné: addig amíg nem látjuk tisztán a helyzetet, az eredményeket, akkor addig nem lehet beavatkozni. Átfogóan csak Hernig Erika tud igazán segíteni.

Czesznaké Vitányi Mária: nagyon sok terület van és rengeteg az összefüggés. Szinte mindig el van csúszva. Elmondta, hogy rengeteget kell tanulnia.

Kovács Dávid Attila: Erika munkaidőn kívül segít vagy társadalmi munkát végez?

Czesznaké Vitányi Mária: is-is.

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy kapott-e javadalmazást a segítségért?

Czesznaké Vitányi Mária: igen. A szabályzatok készítésére július 1-től augusztus 31-ig. Elmondta, hogy a pénzügyes kollégák nem állnak a helyzet magaslatán és ellenőrizni kell őket. Látja is, hogy hol vannak a hibák és javítják is. De így, nagyon nehéz. Teljesen új csapat, nulla tudással.

Kovács Dávid Attila: mikor a kiválás megtörtént, akkor egyetlen egy olyan ember nem jött át az új céghez, aki betaníthatta volna a többieket?

Czesznaké Vitányi Mária: nem, aki a vállalkozás könyvelését csinálta, nem. De ő maga gazdasági vezetőként is csak júniusban jött, így nem tudja, hogy hogyan mentek a dolgok, addig.

Fekete Hajnalka: a kollégák mentek oda azokhoz, akik egy-egy adott területtel foglalkoztak. Átfogóan csak az Erika ismeri a programot, így csak ő tudott válaszolni a komplex kérdésekre. Ő úgy látta, hogy a Városgazdánál is a pénzügyes kollégák csak egy-egy részterülettel foglalkoztak, átfogó kérdésekben Erikához fordultak.

Halmos Istvánné: a képviselő testület tavoly májusban döntött a kiválásról, szeptemberben pedig megszületett a végleges döntés. Rendelkezésre álló idő alatt el lehetett volna kezdeni dolgokat. A gazdálkodással van a legnagyobb gond, ezt lehet látni.

Fekete Hajnalka: elmondta, hogy ügyvezető asszony mikor még vezérigazgató-helyettes volt, már akkor nagyon nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy egy jó gazdasági vezetője legyen a cégnek. Hosszú idő ment el, mire sikerült egy olyan embert találni, aki alkalmasnak tűnt a feladatra. Több körös hirdetések lettek feladva. Sajnos olyanok is jelentkeztek, akiknek a mérlegképes könyvelői képesítése sem volt meg. Ténylegesen több mint egy év telt el, hogy egy olyan embert találtak, mint a gazdasági vezető. Olyan végzettségekkel pályáztak munkakörökre, omikre sem gyakorlatuk, sem ismeretük nem volt.

Borsosné Pál Ildikó: ő úgy vélte, hogy a tulajdonosnak jogos elvárása a mérlegképes könyvelői végzettség, mivel a beszámolót ő készíti. Látja, hogy milyen nehéz jó szakembert találni ebben a szakmában.

Halmos Istvánné: kérdezi van további kérdés?

Kovács Dávid Attila: igazából megdöbbenő volt az, ami elhangzott! Tudják esetleg, hogy hány plusz munkaóra volt szükség?

Halmos Istvánné: a lényeg, hogy hol tartanak? Meddig jutottak el?

Czesznakné Vitányi Mária: az utóbbi egy hónapban sokkal jobb az időkihasználtság, mert átszervezés történt. A munkahatékonyság is jobb lett. A kilenc hónap alatt bizonyos feladatok csak tologatva lettek. Ezek is elmozdultak, már feldolgozásra kerülnek. Rengeteg adathalmaz van, mert nem tudták, hogy hogyan kell feldolgozni. Neki kell elvégeznie bizonyos feladatokat. Rengeteg feladat van.

Halmos Istvánné: ha ők maguk sem tudják, hogy milyen segítségre van szükségük?

Szuhai Erika: reális az a kép, amit könyvvizsgáló asszony, Ildikó felvázolt?

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy mi az a pontos munka, amire szükség volna, hogy a kívánt célt elérjék?

Borsosné Pál Ildikó: fent vannak azok a nyitó eszközök, amik átjöttek az új cégbe. Az értékcsökkenéseket minden hónapban meg kell csinálni. Analitikát maguk próbálnak készíteni, de ehhez kell a program, abban ott van, tehát azzal el lehet készíteni. Nagyon fontos ennél a cégnél az időbeli elhatárolás. Az évvégi elhatárolások nagymértékben befolyásolják az eredményt. Szállítók és a vevők fontosságát hangsúlyozta. Nagyon fontos a bértömeg is. Fontos a negyedévente elkészült eredmény, mert az már tartalmazza a valós eredményt. December, január, február hónapra fontos, hogy segítséget kapjon a cég. A Városgazdánál említi a kollégákat, akik a részletekben tudnak segíteni. Lehetséges, hogy nem csak Hernig Erikát kellene leterhelni, mert elsősorban neki a saját cége a legfontosabb.

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy ez hogyan lesz technikailag kivitelezhető?

Halmos Istvánné: egyeztetni kell vezetői szinten és a kollégákkal is.

Kovács Dávid Attila: holnap már el kell, hogy kezdődjön ez az egyeztetés! Tehát nincs idő, nem lehet várni.

Szuhai Erika: teljesen egyetértett Kovács Dávid Attilával. Megkérdezi, hogy a könyvvizsgáló a megoldásra javaslatot hogyan tehet ebben az esetben?

Borsosné Pál Ildikó: neki a tulajdonos felé kell tenni javaslatot. Van egy olyan forma, hogy vezetői levél, ami nem nyilvános. Ez még nem történt meg. A legfontosabbak a szabályzatok voltak. A tervezést néztük, de most még fel sem tudta mérni, mert nem lát olyan adatokat, ami alapján meg tudja határozni. Sok hiba lehetőséget lát a tapasztalatlanságokból kifolyólag és a program ismeretének hiányából.

Halmos Istvánné: mikor látta át először?

Borsosné Pál Ildikó: csak részleteiben látta eddig. Egy-egy aktuális részletkört beszéltek meg eddig. Kontroll pontokat kell betenni a könyvelésbe, hogy egy adott időszakban ezek a főkönyvi egyenlegek. Nagyon fontosak az egyeztetések. Ez a fél év úgy telt, hogy keresgették a gazdasági vezetőt.

Szuhai Erika: továbbra is azt gondolja, hogy 2 határozatot hozzanak. Az elsőt a FEB felkéri a tulajdonost, hogy minden segítséget adjon meg a cég részére. A másodikban felkéri a könyvvizsgálót, Ildikót, hogy tájékoztassa a tulajdonost a megfelelő farmában és csatarnán keresztül.

Halmos Istvánné: a bizottság elfogadja a könyvvizsgáló írásbeli és szóbeli beszámolóját

Szuhai Erika: tudomásul veszi.

Halmos Istvánné: javasolja még a leltározási szabályzat záró rendelkezésének módosítását, mely alapján január elsejétől legyen hatályos ez a szabályzat is.

Kovács Dávid Attila: itt nincs mit elfogadni, tudomásul vesszük!

Halmos Istvánné: a FEB úgy döntött, hogy javasolja a tulajdonosnak.

Szuhaj Erka: azért mondaná, hogy felkéri, mert ha tényleg annyira drámai a helyzet, akkor már ne javasoljanak! Az előző hónapokban már hallották, hogy vannak problémák. Annyira kevés az idő és annyira komoly a helyzet! Ha két hónappal előbb hallják a problémát, akkor még javasolnának, de most már nincs idő, ezért a felkérés a helyes kifejezés.

Halmos Istvánné: feltette a kérdést, hogy van-e még észrevétel, megjegyzés?

Borsosné Pál Ildikó: a szabályzatokkal kapcsolatosan megjegyezte, hogy a szabályzatok minden évben felülvizsgálatra kerüljenek. Minden szabályzat módosítását március 31. napjáig módosítani kell.

Kovács Dávid Attila: jól értette, hogy akkor a szabályzatok rendben vannak, csak nem teljesen aktualizáltak és adaptáltak a cég specifikus működésére?

Czesznakné Vitézy Mária: az élet mindig felülírja, előfordul, mire elfogadják addigra van valami változás és ezeket korigálni kell.

Halmos Istvánné: ha változik a jogszabály, akkor 90 napon belül korigálni kell. Elfogadja a bizottság a határozatokat?

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

37/2023. sz. határozat (2023.11.28.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, hogy a Kft. gazdasági vezetőjének és a könyvvizsgálójának beszámolója alapján felkéri a tulajdonost, hogy tegyen meg mindent annak érdekében, hogy a Kft.-nél a jelenlegi kialakult helyzet kezelése megfelelően történjen.

38/2023. sz. határozat (2023.11.28.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, felkéri a könyvvizsgálót, hogy vezetői levélben tájékoztassa a tulajdonost a Kft.-nél kialakult helyzetről és a megoldási javaslatairól.

39/2023. sz. határozat (2023.11.28.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, szóbeli tájékoztatást kér az ügyvezetőtől, a gazdasági vezetőtől és a könyvvizsgálótól a 37/2023. számú határozatban meghatározott folyamat előrehaladásáról a januári rendes felügyelőbizottsági ülésen.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért a második napirendi pont megtárgyalására.

2./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített I-III. negyedéves gazdasági jelentésének áttekintése, megtárgyalása, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető
Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

Halmos Istvánné: megkérdezte, mivel a napirendi ponttal kapcsolatban nem kaptak anyagot, eredeti javaslata az lett volna, hogy a napirendet halasszák decemberre. A kialakult helyzet miatt nem javasolja a halasztást.

Kovács Dávid Attila: decemberre készülhet olyan anyag, amit mi tárgyalhatunk? Felhívja a figyelmet, hogy két hét van addig.

Halmos Istvánné: a teljes üzleti tervet szeretnék volna látni és kiemelve a vállalászási tevékenységet.

Borsosné Pál Ildikó: nem lát esélyt arra, hogy decemberben tárgyalni tudja a Felügyelőbizottság.

Czesznakné Vitányi Mária: nagyon sok előrehaladás van, de tényleg nem teljeskörű.

Halmos Istvánné: azt javasolta, könyvvizsgáló szakmai véleményével együtt kéri decemberben a tájékoztatást, hogy az előző napirendi pontban meghatározottak alapján: hol tartanak az egyeztetések? A FEB-nek nagyon nehéz helyzete van, hogy nem látja a valós helyzetet.

Szuhai Erika: jól értette, hogy a FEB nem azzal akarja terhelni a cég munkatársait, hogy milyen táblázatot kérjenek, hanem az egyeztetésekről, az elindult folyamatokról, amik elindultak a három hét alatt és a plusz segítségekről kér tájékoztatást?

Kovács Dávid Attila: ő módosítaná a harmadik határozatot.

Szuhai Erika: nem ért egyet a javaslattal.

Kovács Dávid Attila: javasolja, hogy akkor is kérjenek egy tájékoztatást decemberre, mert nem látják a cég működését. Legalább a fő tevékenységek fő számain!

Borsosné Pál Ildikó: aggályosnak látja, hogy bármif is lehet látni. Lehet, hogy minden rendben van, de nincs leegyeztetve.

Halmos Istvánné: korábban elküldte az ügyvezetőnek, hogy milyen módon szeretnék látni a Kft. teljes gazdálkodásának alakulását.

Javasolta, hogy jelen helyzetben ne írásos anyagot kérjen a FEB, hanem szóbeli tájékoztatást decemberben a kialakult helyzet rendezési módjáról és alakulásáról. Gyorsan kell lépni ebben az ügyben.

Czesznakné Vitányi Mária: most már látja és érti, fogja tudni csinálni. Ehhez kellett ennyi idő.

Halmos Istvánné: egyetért a bizottság azzal, hogy kérjünk egy tájékoztatást a következő hónapban, hogy meddig jutottak el?

Borsosné Pál Ildikó: ha valóban elindul a munka, akkor igen.

Szuhai Erika: lóssunk valamit!

Kovács Dávid Attila: kérjünk az előrehaladásról egy beszámolót.

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

40/2023. sz. határozat (2023.11.28.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, szóbeli tájékoztatást kér az ügyvezetőtől, a gazdasági vezetőtől és a könyvvizsgálótól a 37/2023. számú határozatban

meghatározott folyamat előrehaladásáról a 2023. decemberi rendes felügyelőbizottsági ülésen.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért a harmadik napirendi pont megtárgyalására.

3./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.-nek az önkormányzattal kötött feladatellátási szerződésben meghatározottak I-III. negyedévi végrehajtása teljesítéséről.

A szeptemberi elszámolás bemutatása.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

Halmos Istvánné: kérdezte, hogy van-e kiegészíteni való?

Czesznakné Vitányi Mária: elmondta, hogy írt egy összefoglalót, amit elküldött. Felsorolta, hogy mit küldött el benne: elszámolások, hátralékok, tartozások. Bérlakások tekintetében sikeres a követeléskezelés, 200%-os a teljesítésük. A közüzemi díjbevétel elég magasra lett tervezve, a közüzemi számlák tovább számlázása is benne van. A helyiségek tekintetében sok a visszaadás a közüzemi költségek miatt, illetve nagyon tetemes ezeknél a felújítási költség is. Ezért a bérbeadás is nagyon nehézkes.

Fekete Hajnalka: kiegészítené azzal, hogy a Főtáv költségek megemelkedésével nagyon sok bérlő adta vissza a bérleményt. Így a Kft. közmű költségei jelentős mértékben emelkedtek és a bevételei csökkentek. A fűtetlen helyiségek penészesednek.

Czesznakné Vitányi Mária: Kolonics György Szabadidőközpontban ez évben történt egy komoly felújítás. Parkolók bevételei tekintetében egész jól áll a Kft. A Rákóczi tömbbel kapcsolatosan az elmúlt bizottsági ülésre készült anyagban torz volt az adat, melyet korrigáltak.

Fekete Hajnalka: a fő problémát a Rákóczi tömbben a nyílászárók akozzák. Egyedi gyártású ajtók és zárak kerültek beépítésre. A lakások nagyrésznél ajtó és ajtózár cseréje is lenne még szükség. Penészesedések vannak és szigetelési problémákkal nézünk szembe. Illetve a fűtési problémák is jelentősek. Talán szivattyú cserével megoldható. Amit lehetett természetesen felújítottunk. A tömb ellenőrzése folyamatosan megtörtént, naprakész.

Szuhai Erika: azt látta, hogy az 5-ös napirendi pont nagyon hasonlít a mostanihoz. Őt nagyon megrendítette, hogy ilyen állapotban vannak a Rákóczi tömbben az ingatlanok. Az elhangzottak alapján nem látja, hogy ezekre a munkákra van-e elegendő megtakarítás. Elég aggasztó.

Halmos Istvánné: kérdés, észrevétel?

Kovács Dávid Attila: a szociális bérlakások tekintetében volt egy tervezett 223,5 milliós bevétel. Ebből realizálódott szeptember végéig 148,8 millió, november-decemberben 26 millióval kalkulálnak, de az miért 86%-os teljesítés lesz? Neki nagyjából 78% jön ki.

Czesznakné Vitányi Mária: az éves eredményesség 86%-os lett.

Kovács Dávid Attila: honnan jöttek ezek az eredmények?

Czesznakné Vitányi Mária: képlettel lettek kiszámítva.

Kovács Dávid Attila: bérlakások kintlévőségeinek sikeres végrehajtásából jelentős a növekmény. Mostmár érti, hogy a közüzemi díjak ki lettek számlázva.

Fekete Hajnalka: a Rókóczi tömbben a számlák hozzánk érkeztek. Nem minden bérlő élt ezzel a lehetőséggel.

Szuhai Erika: ha nem kötelezettsége az átíratás, akkor mivel szankcionálózunk, ha nem tesz eleget a fizetési kötelezettségének? Teszünk-e akkor valamit?

Fekete Hajnalka: felszólítjuk őket. Egyre eredményesebbek vagyunk.

Kovács Dávid Attila: szeretné megtudni, hogy mennyi üres lakás adható ki?

Fekete Hajnalka: 27 darab, ezeknek a pályázati kiírása megtörtént.

Kovács Dávid Attila: tehát akkor most per pillanat nincs több üres lakás, ami kiadható volna?

Fekete Hajnalka: folyamatosan vannak a lakás állományban mozgások, mint például haláleset miatt. Befolyásolja az idő mértékét, hogy a hagyatéki eljárás mennyi ideig tart.

Szuhai Erika: megjegyezte, hogy most volt egy lakás, ahol 4-5 év volt az átfutás.

Kovács Dávid Attila: a választókerülete miatt kérdezte, mert ott volt egy ilyen eset, évekig lakatlan volt egy lakás.

Fekete Hajnalka: októberben még történtek kilakoltatások. A felmérések pedig folyamatosak.

Kovács Dávid Attila: a nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában az 1-9. havi teljesítés 71 %, tehát reménykedhetünk benne, hogy sikerül majd teljesíteni a tervet.

Fekete Hajnalka: még hozzá tenné, hogy a közmű szolgáltatókkal nem csak a cégnek gyűlik meg a baja, hanem a bérlőnek is. Nagyon sok közmű szolgáltató nem akar velük szerződést kötni, vagy csak nagyon magas áron. Az üzlethelyiségek kiadása és azok felmérése is folyamatos, jelen pillanatban is folyik pályáztatás.

Kovács Dávid Attila: gondolja, hogy a felújítási költségek nagyban visszatartják a bérlőket, még ha a bérleti díjból levonható is az anyagköltség.

Fekete Hajnalka: kivéve az árammal kapcsolatos költség, mert az 100 %-ban beszámítható.

Halmos Istvánné: van még egyéb kérdés, hozzászólás?

Szuhai Erika: megjegyezte, hogy a nem lakás célú bérleményeknél a 60-70%-os kihasználtság is sok. Azok, amelyek nem jó helyen vannak, nehezen kiadhatóak.

Kovács Dávid Attila: a kiadatlanok mikor voltak utoljára kiadva? Erről kérhetnek egy kimutatást?

Halmos Istvánné: azt kérdezi, hogy a határozati javaslatba a feladatellátási szerződésben meghatározottak I-III. negyedévi végrehajtás teljesítéséről és a szeptemberi elszámolás bemutatásáról készített táblázatokat és a tájékoztatót elfogadja a Felügyelőbizottság?

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

41/2023. sz. határozat (2023.11.28.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, hogy elfogadja a feladatellátási szerződésben meghatározottak I-III. negyedévi végrehajtás teljesítéséről és a szeptemberi elszámolás bemutatásáról készített táblázatokat és a szóbeli tájékoztatót.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért a negyedik napirendi pont megtárgyalására.

4./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. január elsejei megalakulása óta eltelt időszakban a társaság szervezeti felállásának helyzetéről és a feladatellátásának feladatonkénti összefoglaló értékeléséről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: van-e kiegészítendő ezzel kapcsolatosan valaki részéről?

Fekete Hajnalka: nincs.

Szuhai Erika: kérése, hogy a Kolonics Központ ne maradjon ki a beszámolókból. Fél éve működik lassan, és még nem sokat hallott róla az FB. A következőben egy részletesebb beszámoló legyen róla is.

Halmos Istvánné: az önkormányzati elszámolásban feladatonként vannak az elszámolási táblák, amelyben szerepelnek a garázsok, Katona Tanuszoda, Kolonics Szabadidőközpont, ezek egy-két mondattal legyenek megemlítve. Ő is egyetért Szuhai Erikával.

Kovács Dávid Attila: a nem lakás célú helyiségeknél látható szám nehezen érthető, itt a beszámoló végén. Ha 100%-ban béreltek, akkor itt valami nem stimmel, mert akkor mit pályáztatnak?

Fekete Hajnalka: ezt javítani fogják.

Kovács Dávid Attila: a stranddal kapcsolatosan látja, hogy elindult egy pozitív kommunikáció. A mozaikcsempe-felújítás a medencékben mikor fog megtörténni?

Czesznakné Vitányi Mária: ezek a javítások igen nagy költséggel járnak. Az augusztusi viharkárok és az utána történt a gépkocsi behajtás a kerítésbe, ezzel is csak többlet költségek keletkeztek.

Halmos Istvánné: van biztosítása a strandnak?

Czesznakné Vitányi Mária: igen. Nagyon alacsony az önrész.

Kovács Dávid Attila: még egy kérdése van az Apolló-programmal kapcsolatosan. Az Ingatlan gazdálkodás adminisztrációjánál is van probléma a programmal?

Fekete Hajnalka: az alap probléma az, hogy új kollégák vannak a lakásügyön. Az ő oktatásuk folyamatos és nagyon fontos, de kevés az idő rá.

Czesznakné Vitányi Mária: például előfordult, ha elhunyt a bérlő akkor is számláztak neki és ezeket a számlákat vissza kell sztorinózni. Ki az, aki ezt megteheti? Lakásügy, pénzügy? Korábban nem volt ez a folyamat meghatározva. Ezek rendezése megtörtént.

Halmos Istvánné: kérdezte, hogy a beszámolóban látta, hogy egy bérlemény ellenőr tartósan beteg, valóban?

Fekete Hajnalka: igen, valóban. [REDACTED]

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy van-e még kérdés, észrevétel?

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta a 4-es napirendi ponttal kapcsolatos határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

42/2023. sz. határozat (2023.11.28.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, elfogadja a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. január elsejei megalakulása óta eltelt időszakban a társaság szervezeti felállásának helyzetéről és a feladatellátásának feladatonkénti összefoglaló értékeléséről készített tájékoztatót.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért az 5/a. napirendi pont megtárgyalására.

5./ NAPIRENDI PONT

a./ Kiegészítő adatszolgáltatás alapján döntés a „Tájékoztató a Rákóczi Tömb (II. Rákóczi F. út 93-95. és 97-105.) lakásaival kapcsolatos jelenlegi helyzetről (a lakbérek alakulásáról, az üres lakásokról, a követelések alakulásáról stb.) és a lakások vonatkozásában a tervezett jövőbeni elgondolásokról.” októberi napirendi ponttal kapcsolatban.

Felelős: Halmos Istvánné elnök

Halmos Istvánné: úgy látta, hogy a 3. sz. napirendben meghatározottak megfelelnek annak az adatszolgáltatásnak, amit kértek, illetve ami miatt halasztásra került a döntés. A lakbérekre vonatkozó adatok kerültek pontosításra.

Czesznakné Vitányi Mária: az adatok mindkét ütemnél 9 hónapra vonatkoznak. A II. Rákóczi F. út 97-107. ütemnél a tervezett bevétel 47,9 millió, a teljesítés 41 millió, a másik ütemnél a tervezett összeg 29,7 millió, a teljesítés 25 millió.

Halmos Istvánné: a tervezetthez képest 86%, illetve 84 %-os a teljesítés.

Czesznakné Vitányi Mária: a közüzemi díj, az biztos nincs benne.

Halmos Istvánné: feltette a kérdést, hogy a bizottság egyetért-e a tájékoztatóval a Rákóczi Tömb (II. Rákóczi F. út 93-95. és 97-105.) lakásaival kapcsolatos jelenlegi helyzetről a lakbérek alakulásáról, az üres lakásokról, a követelések alakulásáról stb. és a lakások vonatkozásában a tervezett jövőbeni elgondolásokról, az októberi napirendi ponttal kapcsolatban.

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

43/2023. sz. határozat (2023.11.28.): Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, elfogadja az októberi napirendi pontot: „Tájékoztató a Rákóczi Tömb (II. Rákóczi F. út 93-95. és 97-105.) lakásaival kapcsolatos jelenlegi helyzetről a lakbérek alakulásáról, az üres lakásokról, a követelések alakulásáról stb. és a lakások vonatkozásában a tervezett jövőbeni elgondolásokról.” a kiegészítésekkel együtt.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért az 5/b. napirendi pont megtárgyalására.

b./ Kiegészítő adatszolgáltatás alapján döntés a „Beszámoló az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, részletezve vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítése.” októberi napirendi ponttal kapcsolatban.

Felelős: Halmos Istvánné elnök

Halmos Istvánné: megkapta a bizottság a kiegészítő beszámolót, de ő azt látja, hogy itt is ismét csak a vállalkozási tevékenységről van szó, nem a Kft. egész gazdasági tevékenységéről. Kinek van kérdése?

Kovács Dávid Attila: Nézegette a társasházkezelési díjakat és más csepeli társasházkezelők díjaival összehasonlítva ezek nagyon alacsonynak tűnnek. Böven kétezer forint alatt vannak az árak albetétenként, miközben jóval előlött vállalják mostanában a kezelők a társasházakat, nyilván ez függ az albetétek számától is.

Czesznakné Vitányi Mária: elég sok helyen emeltek díjakot. Többszörösek az elmaradásak bizonyos társasházaknál. Folyamatban vannak a Közgyűlések, javaslatot fognak tenni a magasabb díjra.

Kovács Dávid Attila: véleménye továbbra is, hogy nagyon alacsonyak a társasházkezelői díjak. Véleménye szerint azt kellene megvizsgálni, hogy nem veszteséges-e ez az terület. A másik, hogy ő a táblázatból csak annyit lát, hogy az előző veszteséghez képest több lesz ez a veszteség.

Czesznakné Vitányi Mária: ott a strand jelenik meg ebben a veszteségben. A hideg hónapokra nem, de a nyári hónapokra nagyon jól hozott.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy van még valami kérdés? Szeretné kérdezni a bizottságot, hogy elfogadja-e a kiegészítő adatszolgáltatást?

Ezt követően a Felügyelőbizottság elfogadta az alábbi határozatot (igen: 2; nem: 1; tartózkodott: 0):

44/2023. sz. határozat (2023. 11. 28.): Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, elfogadja az októberi napirendi pontot: „Beszámoló az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, részletezve vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak teljesítése.” módosított adatszolgáltatást.

6./ NAPIRENDI PONT

A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

1. 142/2023. számú előterjesztés. Javaslát a Nagycsalódosok Csepeli Egyesülete részére helyiség biztosítására.

2. 144/2023. számú előterjesztés. Javaslat a Budapest XXI. kerület 201736/24 hrsz.-ú, természetben a Kossuth Lajos utca 117/A. szám alatti ingatlan Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. kezelésébe történő átadására.

3. 149/2023. számú előterjesztés. Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló szociális alapon bérbeadott lakóingatlanokat érintő bérleti díj megállapítására.

4. SZEFOB döntés a lakások elidegenítésének ügyében.

Halmos Istvánné: ismertette, hogy kiküldte az anyagokat. Kérdezte, hogy van-e kérdés felvetés a 142. számú előterjesztéssel kapcsolatba? Nincs. De neki lenne, hogy milyen helyiségeket tud a cég felajánlani?

Fekete Hajnalka: ezek még pontosításra szorulnak. Nagyon kevés felajánlható helyiségek vannak.

Halmos Istvánné: ismertette a következő előterjesztést. Kérdése, hogy ez a Nagycsaládosok részére túl nagy lenne?

Fekete Hajnalka: még meg kell nézni, mivel még nem látta a cég, hogy egyáltalán szóba jöhet-e. Lapos tetejű és Főtávós fűtésű helyiségeknél nagyon fontos az állagállapot felmérése.

Halmos Istvánné: feltette a kérdést, hogy van-e hozzá szólás? Nincs. A következő 149/2023. számú előterjesztés, mely bérleti díj megállapításra vonatkozik és alternatív javaslatot tartalmaz.

Szuhai Erika: a SZEFOB támogatta, hogy a Képviselőtestület tárgyalja meg.

Halmos Istvánné: nem a határozatról döntött, hanem támogatja, hogy a testület tárgyalja az előterjesztést?

Szuhai Erika: csak a támogatásról.

Halmos Istvánné: kérdés van?

Kovács Dávid Attila: igen! Az ellenőrzések alapján 152 bérleményt át kellene sorolni, de ez nem történik meg, sőt Kt.2024. októberig befagyaszthatja a bérleti díjakat is, jól értelmezte? Köszönte, csak ennyi volt a kérdése.

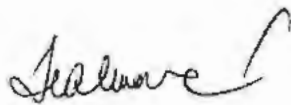
Halmos Istvánné: a következő pontot zárt ülésen tárgyalták.

Szuhai Erika: ez egy zárt ülés volt, erről nyilvánosan most sem beszélhetünk! Csak arról beszéljünk, hogy elfogadjuk vagy sem!

Halmos Istvánné: nincs több felvetés, a bizottság az előterjesztéseket tudomásul veszi.

Bezárja az ülést 21 óra 00 perckor.

A jegyzőkönyv hiteléül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



Jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV

amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. (Társaság)

2023. december 19. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit

Czesznakné Vitányi Mária

Felügyelőbizottság elnök

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Gazdasági vezető

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. december 19. 17. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a jelenlévőket és ismertette a napirendi pontokat, az előzetesen történt egyeztetés alapján.

Napirendi pontok:

1. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. aktuális pénzügyi-gazdasági helyzetéről. A novemberi bizottsági ülésen elhangzottak figyelembevételével milyen intézkedések megtételére került sor az eltelt időszakban, illetve milyen intézkedéseket terveznek még 2023. évre vonatkozóan.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

2. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a közfeladatokat érintő (lakások és helyiségek) követeléskezelési tevékenységéről, a feladatonkénti követelésállomány 2023. január 1-i összegeiről, valamint ezek alapján a megtett és tervezett intézkedésekről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

3. A novemberi ülésről halasztott napirend: A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített III. negyedéves gazdasági jelentésének áttekintése, megtárgyalása, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

4. A Felügyelőbizottság 2024. első félévi munkatervének elfogadása

Felelős: Halmos Istvánné

5. Egyebek

Halmos Istvánné: kérdezte a felügyelőbizottsági tagokat van-e kiegészítés a napirendi pontokkal kapcsolatban, ha nincs, jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról.

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

45/2023. sz. határozat (2023.12.19.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. aktuális pénzügyi-gazdasági helyzetéről. A novemberi bizottsági ülésen elhangzottak figyelembevételével milyen intézkedések megtételére került sor az elmúlt időszakban, illetve milyen intézkedéseket terveznek még 2023. évre vonatkozóan.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

Halmos Istvánné: kiosztásra került az anyag, amelyet a napirenddel kapcsolatban küldött a könyvvizsgáló. Tájékoztatót elmondja, hogy a Felügyelőbizottság egyeztetett Polgármester úrral a könyvvizsgáló írásos tájékoztatása alapján, hogy megoldódjon a helyzet. Az Önkormányzat szerződést kötött a Városgazda munkatársával a feladatok ellátására, illetve azok végrehajtásának ellenőrzésével kapcsolatban. A könyvvizsgáló nem tudott itt lenni ezért küldött írásos anyagot. Az anyag tartalmazza, mi az, ami az elmúlt időszakban végrehajtásra került, illetve melyek azok a feladatok, amelyeket még végre kell hajtani, illetve milyen egyeztetések vannak hátra. Egyeztetett a könyvvizsgálóval és ő is átnézte az anyagot. A könyvvizsgálóval történt egyeztetés alapján javasolja, hogy a helyzet további alakulásával kapcsolatban újból bizottsági ülést kell tartani januárban.

Bizottságnak van kérdése?

Szuhai Erika: ha jól érti, akkor elindult a cég egy jó úton és a megfelelő időben végrehajtásra kerülhetnek az eddig elmaradt feladatok?

Halmos Istvánné: igen. Január 23-án ezért kell újból ülést tartani, hogy tájékozódjon a bizottság, addig mit sikerült megtenni, illetve, ha szükséges, milyen intézkedéseket kell még megtenni.

Szuhai Erika: nyilván tudunk a strand veszteségéről. Felvetődött egy kérdés, hogy a nyugdíjasok ingyenes belépőjének kompenzációjára milyen módon volna lehetőség?

Ezzel az Önkormányzat a költségvetéséből biztosít kiegészítést?

Halmos Istvánné: az Önkormányzat döntése alapján a nyugdíjasok évek óta bizonyos időszakban ingyenesen vehetik igénybe a strand szolgáltatásait. Az ebből adódó bevételkiesés pótlására már évek óta egy tervezett összeget tartalmaz a költségvetés. Ennek egy részét már elszámolta az Önkormányzat felé a Kft., de az évvégéig még nem lehet tudni, hogy hány nyugdíjas veszi igénybe a szolgáltatást.

Kovács Dávid Attila: számáram pozitívabb képet fest ez a munka közbeni gyorsjelentés, mint az előző. Támogatja Elnök Asszony indítványát, hogy visszatérjünk januárban az adott témára. Neki most azt mondja ez az anyag, hogy a feladatok végrehajthatók.

Halmos Istvánné: bízunk benne, hogy rendben lesz minden. A január 23-i bizottsági ülés célja: tájékozódás a feladatok végrehajtásáról. A számviteli szabályok szerint a hónap során a még szükséges intézkedés végrehajtható.

Kovács Dávid Attila: tehát ha szükség van még beavatkozásra az Önkormányzat részéről, akkor az még megtehető január 23-a után is?

Szuhai Erika: az elmélet és gyakorlat fúzióra lép.

Kovács Dávid Attila: amit lát a Stranddal kapcsolatban, hogy a tagi kölcsönt átütemezni 2025-ig. Az a kamot a kölcsön miatt, amit a cég fizet az önkormányzatnak az is módosításra kerüljön. Erről ki dönthet?

Halmos Istvánné: Véleményem szerint a KT. Két ülés között a Polgármester is dönthet.

Kovács Dávid Attila: a megvásárolt sátor a cégé vagy az Önkormányzaté?

Halmos Istvánné: az Önkormányzaté, melyet a Kft. használatra kapott.

Kovács Dávid Attila: Általános felvetése, már az üzleti tervét is veszteséggel tervezte a Kft., hiszen a strand korábban, 2010 előtt is veszteséges volt. Nem a cég hibája tehát a veszteség. A legfontosabb kérdés, hogy a tervezett veszteségen túl is lesz-e veszteség? Továbbra is kéri azt a beszámolót, hogy milyen intézkedések történtek a veszteség csökkentésére a Strand kapcsán.

Domokosné dr. Kósa Edit: addig amíg nem lát 2023. évi számokat, addig nem tud erről beszélni.

Halmos Istvánné: jelen pillanatban nagyon fontos azoknak a feladatoknak a teljes körű végrehajtása, amiről korábban beszéltünk és számvitel szempontjából fontosak az egyeztetések, és még sok egyeztetés van hátra, addig türelemmel várni kell. Azt gondolja, hogy várják meg január 23-át.

Javasolja a bizottság részére az alábbi határozat elfogadását.

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

46/2023. sz. határozat (2023.12.19.) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. könyvvizsgálójának a Kft. pénzügyi-gazdasági helyzetével kapcsolatos írásos tájékoztatóját áttekintette, tudomásul veszi. Továbbá úgy dönt, hogy felkéri a könyvvizsgálót, hogy az írásos tájékoztatójában meghatározott további feladatok végrehajtásának ellenőrzéséről 2024. január 23-án tájékoztassa a Felügyelőbizottságot.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök,

A Felügyelőbizottság áttér a második napirendi pont megtárgyalására.

2./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. a közfeladatokat érintő (lakások és helyiségek) követeléskezelési tevékenységéről, a feladatonkénti követelésállomány 2023. január 1-i összegeiről, valamint ezek alapján a megtett és tervezett intézkedésekről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy van észrevétel, kiegészítés, kérdés?

Kovács Dávid Attila: megemlítette, hogy a tájékoztatóban a követelések nyitó tétele, amit átvettek a Városgazdától 843 millió Ft, mely lecsökkent 833 millió Ft-ra. De, van, ahol azt írják, hogy a kintlévőség összege nőtt, mitől?

Domokosné dr. Kósa Edit: a beszámolót szeptemberben írta és a számok változnak, mert most december van. Egy két havi elmaradásban vannak az emberek és jönnek az ünnepek nem fizetnek költségeket. El fog tolódni márciusig a csökkenés.

Kovács Dávid Attila: tehát ez egy tapasztalat, hogy a kintlévőség növekedni fog.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Kovács Dávid Attila: látta, hogy a követeléskezelés kiküldött 570 darab felszólítást 206 millió értékben, de a reakciókra és további lépésekre vonatkozó számok együttes összege is jóval alacsonyabb ennél a számnál mind a bérlők, mind az összegek tekintetében. Mivel magyarázható e különbség?

Halmos Istvánné: valószínű, hogy ebben a követelésállományban jelentős összeg van, amelyek már a jogszabályok szerint nem behajthatók. Ezeket a tételeket csak a KT törölheti.

Kovács Dávid Attila: ezekből csak 54 esetben történt részletfizetési megállapodás, illetve 14 szerződésbontás volt. A többiek mit csinálnak?

Czesznakné Vitányi Mária: végrehajtásra megy a többi.

Domokosné dr. Kósa Edit: kétszeri felszólítás után mehet végrehajtásra. Ezek a friss tartozással rendelkezők.

Kovács Dávid Attila: látta, hogy 4-5 évig is elhúzódhat egy folyamat. Ez nem megoldható egy programmal, hogy automatikusan menjenek ki ilyen típusú levelek?

Domokosné dr. Kósa Edit: több táblázatban dolgoznak a kollégák, így természetesen nagyobb a hiba lehetőség. Folyamatban van egy tapasztalt követeléskezelő felvétele, aki átvilágítja az egész rendszert.

Halmos Istvánné: az 54 db részletfizetést a megállapodások összegéhez viszonyítva, ha visszaszámolunk akkor 904 000,- Ft-ra jön ki egy megállapodás, véleménye szerint ez nagyon sok.

Domokosné dr. Kósa Edit: lakásonként változó.

Halmos Istvánné: továbbra is nagyon soknak tartja ezt az összeget lakások vonatkozásában. Jók ezek a számok?

Szuhai Erika: ügyvezető asszony próbálta elmondani, hogy van, akinek 300 ezer Ft a tartozása.

Domokosné dr. Kósa Edit: oki nem ismeri el a tartozást ott kialakul egy ellenvélemény és közigazgatási per lesz.

Halmos Istvánné: a napirend címéből is látható, hogy lakások és helyiségek vonatkozásában külön kellett volna meghatározni a követelés összegét a munkatervben meghatározottak szerint.

Javasolja, hogy a Felügyelőbizottság a Kft. követeléskezelési tevékenységéről készített tájékoztatót tekintettel a kialakult helyzetre, tudomásul veszi.

Kovács Dávid Attila: szeretné kérni, hogy a januári ülésen a legnagyobb lakás és legnagyobb helyiség tartozással rendelkezők iratanyagába a FEB betekintessen.

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

47/2023. sz. határozat (2023.12.19.) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a közfeladatokat érintő (lakás és helyiségek) követeléskezelési tevékenységéről, a követelésállomány 2023. január 1-i összegeiről, valamint ezek alapján a megtett intézkedésekről készített tájékoztatót, tekintettel a kialakult helyzetre, tudomásul veszi. A bizottság kéri, januári ülésre a legnagyobb lakás és legnagyobb helyiség tartozással rendelkezők iratanyagát betekintésre.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért a harmadik napirendi pont megtárgyalására.

3./ NAPIRENDI PONT

A novemberi ülésről halasztott napirend: A Csepeli Ingatlanhasznosítási Non-profit Kft. gazdálkodásáról készített I-III. negyedéves gazdasági jelentésének áttekintése, megtárgyalása, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: mivel nem volt jegyzőkönyv, nem tudta, hogy milyen döntés született novemberben ezzel a napirenddel kapcsolatban, ezért tette bele ezt a pontot. Véleménye szerint már nem fog elkészülni az anyag.

Szuhai Erika: Véleménye szerint napolják el ezt a napirendi pontot februárra és akkor az egész évet áttekinthetik. Ha az reálisabb, akkor pedig inkább márciusra. Azt javasolja, hogy az 1. napirendi pontban foglaltak alapján az FB napolja el ennek a napirendi pontnak a tárgyalását. Az egész évi jelentést márciusban tárgyalja meg a bizottság. Ha jól érti a cég vezetőinek a véleményét, akkor a javasolt időpont reális a megtárgyalásához.

Halmos Istvánné: egyetért a bizottság azzal, amit Szuhai Erika javasolt?

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

48/2023. sz. határozat (2023.12.19.) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, hogy a Kft. gazdálkodásáról készített egész éves gazdasági jelentésének áttekintését, megtárgyalását, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre, 2024. márciusra halasztja. Továbbá úgy dönt, hogy 2024. márciusában a további feladatok ellátásáról is tájékoztatást kér.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttért a negyedik napirendi pont megtárgyalására.

4./ NAPIRENDI PONT

A Felügyelőbizottság 2024. első félévi munkatervének elfogadása

Felelős: Halmos Istvánné

Halmos Istvánné: kiegészíti a jövő évi munkatervre vonatkozó anyagot azzal, hogy a korábbi bizottsági határozat alapján a januári bizottsági ülésre a könyvvizsgálói tájékoztatót berakja és a többire kérne még javaslatot, mert nem kapott hozzá anyagot.

Májusra tette a számviteli szabályzatok felülvizsgálatát, aktualizálását.

Szuhai Erika: Véleménye szerint a májusi hónapot ki kellene hagyni a választások miatt. Olyan nagyüzemben fagnak készülni már a választásra, amikor már hetekkel előtte helyiségek is lezárásra kerülnek, hogy senki nem tud majd érdemben segíteni. Javasolja, hogy „dobják szét” a napirendi pontokat a többi hónap megbeszéléseihez.

Halmos Istvánné: Februárban is lesz testületi ülés. A könyvvizsgálónak újabb tájékoztatója is lesz, áprilisban biztos, hogy kell tartani bizottsági ülést, a beszámoló és az üzleti terv miatt az akkori KT ülésre.

Folyamatosan ismertette a havi napirendi pontokat és ezt megvitatta a bizottság tagjaival.

Szuha Erika: szeretne mindenféleképp a Kolonics György Szabadidőközpontról pontos tájékoztatást, adatokat, hogy rendben van-e minden? Mert eddig nem találkozott még a Kolonicsal kapcsolatban semmivel. Az éves beszámolóban ez benne lesz?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Halmos Istvánné: az Önkormányzat alaptevékenységéhez tartozik a Kalonics Szabadidőközpont. Mi legyen akkor májusban? Akkor elfogadja a bizottság az elhangzott kiegészítésekkel?

Kovács Dávid Attila: igen.

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

49/2023. sz. határozat (2023.12.19.) a Csepeli Ingatlanhasznosítási Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, hogy az ülésen elhangzott módosításokkal kiegészítve elfogadja a Felügyelőbizottság 2024. első félévi munkatervét.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

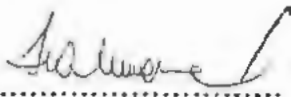
A Felügyelőbizottság áttért az ötödiknapirendi pont megtárgyalására.

5./ NAPIRENDI PONT Egyebek.

Halmos Istvánné: egyebekben semmi?

Halmos Istvánné: megköszönte a részvételt és bezárta az ülést.

A jegyzőkönyv hitelül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető