

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. január 23. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit

Hernig Erika

Felügyelőbizottság elnök

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Pénzügyi Főosztályvezető

Követeléskezelő

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2024. január 23. 16. 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. 2023. évi gazdálkodásának várható eredményéről, valamint a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló
Csesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető
2. Tájékoztató a legnagyobb bérleti díj hátralékkal rendelkező egy-egy lakásbérletéről és helyiség bérebevéőről, valamint ezek iratanyagának bemutatása, betekintésre.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
3. Egyebek.

Halmos Istvánné: kérdezte a felügyelőbizottsági tagokat van-e kiegészítés a napirendi pontokkal kapcsolatosan, ha nincs, jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról.

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

1/2024. sz. határozat (2024.01.23.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásának várható eredményéről, valamint a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

Czesznakné Vitányi Mária gazdasági vezető

Halmos Istvánné: a könyvvizsgáló nem tud részt venni a bizottsági ülésen, ezért írásos formában küldte el a beszámolóját. Folyamatos egyeztetésben van Hernig Erika a könyvvizsgálóval és a Kft.-vel. Előzetes egyeztetés alapján egy várható eredménykimutatást kapott a bizottság a mai napon főkönyvi kivonat formájában, tehát nem szöveges értékelést. A könyvvizsgáló a kivonatban a főkönyvi számlák mellé írta a kiegészítéseit, tehát, hogy mi az, ami még rendezendő. Van-e valami kiegészíteni való a megküldött anyaggal kapcsolatosan?

Domokosné dr. Kósa Edit: részéről nincs. Ha kérdés van akkor Erikát kérné, hogy válaszoljon rá!

Szuhai Erika: kérdezte, hogy Erikának van-e kiegészítése?

Hernig Erika: ez egy kitisztult főkönyv, de nem a végleges. Pontos adatot még mindig nem tudnak mondani, mert az ellenőrzések során derülnek ki az adott hibák, amelyek majd ki lesznek javítva. Amíg minden tételt nem néznek át egyesével, addig nem tudnak végleges eredményt mondani. Nagyon sok olyan tétel van, amelyet át kell nézni, és még hiányoznak a decemberi kiadások, mivel azok számlái januárban érkeznek, és a bevételi oldalon a piaccal kapcsolatos [REDACTED]. Az értékcsökkenés az december 31. napjával le van zárva. Leegyeztették a tárgyieszközkartont ott találtak eltérést, amit már javítottak. Megbeszélte a könyvvizsgálóval, hogy az összes vevőszámlát át fogják nézni és azt összehasonlítják a 9-es, a bevétel számlák könyvelésével. Az eddigi ellenőrzés során a vállalkozás területén a partnereknél nem talál nagy eltérést.

Halmos Istvánné: megjegyezte, hogy az önkormányzatnál minden olyan intézkedés, ami a Kft-re vonatkozik és 2023. évet érint, az elkészült. Olyan már nem lesz, hogy valami maradt volna a 2023-as évről.

Hernig Erika: az általános igazgatási tevékenység elszámolásával kapcsolatban egyesével nézték át az emberek foglalkoztatását, munkakörét, hogy az áthelyezéskor és jelenleg ki, hol szerepel. Az év végén megfelelő korrekcióval át kellett tenni az adott területre.

Az általános igazgatási költség személyekre lebontva került meghatározásra.

Szuhai Erika: itt nagyon komoly határidők vannak. Ezeket tudják tartani, és mindent le tudnak adni időben, hogy ne legyen retorzió? A másik kérdése: a hozzáférések Erika részére biztosítottak-e és amit a könyvvizsgáló kért, megkaphatja-e, ezek befogadhatók?

Hernig Erika: az Apolló programnak van egy könyvvizsgálói szoftver része is, ezt meg fogja mutatni a Kft. kolléganőiek is. Elvileg minden nap le tudja tölteni a könyvvizsgáló az adott könyvelési állapotot és a könyvvizsgálói modul kihozza az eltéréseket. Január 31-ig határozza meg a számviteli politika az év végi elszámolást, addig mindent le kell könyvelni. Körülbelül még két hétig lehetnek még számlák, amiket le kell könyvelni. Egyeztettük a kollegákkal, hogy február 10-ig könyvelhetnek vissza decemberre. Az év végi zárást a könyvvizsgálói ellenőrzéshez, úgy készítik elő, egyik kolléga fogja megcsinálni a kartont és ő leellenőrzi majd, hogy jó-e? Ezt egyszerre fogják megcsinálni mind a két cégnél, mert ennek egyeznie kell. A kiválásnál az egyik cég követelése, a másik cégnél kötelezettség. Hogy ez megfelelő legyen a végén lesz egy elszámolás, amikor összevezetik, akkor ki kell futnia nullára. Kinek van követelése, kinek van kötelezettsége, akkor fog kiderülni. A másik nagy probléma a bankszámlák. Mire az adminisztráción átfutott a Kft. megalakulása, addigra január vége volt, a feladatellátási szerződés is csak február egytől érvényes. Ezért a Városgazda januárban mindent lebonyolított. Mivel januárban a technika számlák nyitása nem történt meg a Kft. részéről, ezért szükséges a bankszámlák teljeskörű egyeztetése is.

Szuhai Erika: az egyeztetésekkel kapcsolatosan folyamatosan tűnnek el a kérdések. Viszont további kérdések merülnek fel azzal kapcsolatosan, hogy további egyeztetések, ellenőrzések szükségesek. Mennyire bonyolítják meg a folyamatot?

Hernig Erika: itt most már csak olyan adatokat kell bekérni, mint például egy egyszerű adófolyószámlát. Akkor már látni fogják, hogy minek kellett volna lennie a főkönyvi számlában, mivel az adó már lezárult. Itt kezdődik a matematikai játszódás, hogy a két oldalnak meg kell keresni az egyenlegét. Az egyeztetéseket és a feladatokat táblázatba foglalják, hogy a könyvvizsgáló is lássa a javításokat.

Szuhai Erika: tehát akkor nyugodtak lehetnek!

Hernig Erika: február 10. után már csak a vele való egyeztetés alapján fogadhatnak be, határolhatnak el számlát. Ahogy elkészülnek egy feladattal egyből leellenőrzik, hogy jó-e?

Kovács Dávid Attila: hát, egyrészt örül, mert öröm volt Erikát hallgatni! Látszik, hogy minden apróság a kisujjában van! Megkérdezte, hogy akkor mindent egyedül csinál Erika?

Hernig Erika: nem, nem! Csak ellenőrzési joga van. Ellenőrzési jogkörrel lett megbízva, de amit ő a közvetlen az ellenőrzés során tapasztal, kidolgoz, azt természetesen azonnal javítja, lekönyveli és egyezteti a könyvvizsgálóval.

Halmos Istvánné: nincs arra idő most, hogy valakinek, akinek nincs gyakorlata átadja végrehajtásra.

Kovács Dávid Attila: a kérdést azért tette fel, fontos számára, hogy jövőre mi lesz? Ez a tudás át lesz adva?

Hernig Erika: a megbízása 2024-es év tervezésére is vonatkozik. Próbálja átadni azt, amit tud, de nem olyan könnyű átadni.

Halmos Istvánné: május 31. napjáig szól a megbízási szerződés.

Hernig Erika: az ellenőrzés során tapasztalt hibákat leírja egy füzetbe. Jelen pillanatban minden kollégával kommunikál, nem csak a gazdasági vezetővel. Most is volt egy kérdés, amire nem tudta megadni a választ, mert nem tudja, hogy hogyan könyvelnek. Ilyenkor visszamegy a munkahelyére és megkérdezi a kollégáit a végrehajtásról, mivel ő a gazdasági területet irányítja, de például könyvelési feladatokat nem végez, ezért bizonyos esetekben a munkatársai segítségét kéri. A legfontosabb dolog, hogy egy gazdasági vezető kontírozni tudjon! Tudja, hogy mi van a számlák mögött.

Kovács Dávid Attila: és tud?

Hernig Erika: megtanulja, reméli! Bevallja, ő nem tanította könyvelni. Az önkormányzati elszámolást tanította meg, melyhez minden folyamatot részletesen elmondott, mivel ez a Kft. feladatellátásában is egy speciális feladat.

Szuhai Erika: akinek a kisujjában van a tudás, annak nyilvánvalóan van látása azokról a pontokról, mindent nem tudhat, de biztosan tudja, hogy hol keresse. Látja, hogy a kontírozás fontos lépés, hogy a számlákat vissza tudja ellenőrizni! Véleménye szerint, ha nem szerzi meg ezt a tudást, akkor egy év múlva is fennáll ez a probléma.

Domokosné dr. Kósa Edit: véleménye szerint sürgősen változtatni kell!

Kovács Dávid Attila: már több felügyelőbizottsági ülésen elhangzott, hogy lássunk számokat és most lát egy számot, mínusz 131 111 000,- Ft-ot. Ha jól emlékszik, akkor a képviselő testület mínusz 162 000 000,- Ft-tal fogadta el az új cég üzleti tervét. Mi ennek az új cégnek a felügyelőbizottsága kvázi azért vagyunk felelősek, hogy ez ennél ne legyen nagyobb.

Ez a veszteség most jobban néz ki, a szám most kedvező. A kérdése az, hogy nagyjából ez hogyan változhat még?

Hernig Erika: ő azt mondta ügyvezető asszonynak, hogy kb. 170 000 000,- Ft körül állhat meg a veszteség. Bár, ez egyáltalán nem biztos. A vállalkozási tevékenység Elmondta, hogy milyen okok miatt nem tud pontos választ adni, milyen lehetőségekkel kell számolni az eredmény érdekében. Azt tudja, hogy még lesz pozitív dolog is, bevétel könyvelése, de nem tudja egészében meghatározni hogyan változhat az eredmény.

Halmos Istvánné: van még kérdés? Felhívja a bizottság figyelmét, hogy a 2023. novemberi bizottsági ülés keretében a könyvvizsgáló jelezte, hogy mit szeretne látni a Kft. nyilvántartásából, hogy szeretné a bevételeket leellenőrizni. Erre vonatkozóan bekérnek anyagokat, mellyel kapcsolatban határozati javaslatot fogalmazott meg. Először az 1. napirendre vonatkozóan ismertette a határozatot:

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

2/2024. sz. határozat (2024.01.23.)

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. 2023. évi gazdálkodásának előzetes adatai, valamint a szóban elhangzott kiegészítések figyelembevételével kimutatott várható gazdálkodási eredményt tudomásul veszi.

Halmos Istvánné: A 2023. novemberi ülésen elhangzottak alapján a következő határozat elfogadását javasolja:

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, felkéri az Kft. Ügyvezetőjét, hogy a 2023. november 28-i felügyelőbizottsági jegyzőkönyvben a Könyvvizsgáló által meghatározottakra tekintettel 2024. február 6-ig tájékoztassa a Felügyelőbizottságot a Kft. bérleti díj bevételeinek tevékenységek szerint bérleti szerződésenkénti nyilvántartásáról, a 2023. évi szerződésenkénti befizetések alakulásáról.

Hernig Erika és Halmos Istvánné szakmai párbeszédet folytattak a tevékenységi bevételek értelmezéséről. Megállapodtak, hogy az alkalmazott nyilvántartások alapján a tevékenységek szerinti bérleti díj bevételeket szerződésenként a Kft. saját tevékenysége vonatkozásában tudja a Kft. elkészíteni.

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

3/2024. sz. határozat (2024.01.23.)

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, felkéri az Kft. Ügyvezetőjét, hogy a 2023. november 28-i felügyelőbizottsági jegyzőkönyvben a Könyvvizsgáló által meghatározottakra tekintettel 2024. február 6-ig tájékoztassa a Felügyelőbizottságot a Kft. bérleti díj bevételeinek tevékenységek szerint bérleti szerződésenkénti nyilvántartásáról, a 2023. évi szerződésenkénti befizetések alakulásáról.

Halmos Istvánné: a fentiekén túl ehhez a napirendhez kapcsolódóan még egy határozat javaslat elfogadását javaslom.

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

4/2024. sz. határozat (2024.01.23.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, felkéri az Kft. Ügyvezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy a 2024. január 23-i felügyelőbizottsági ülésre a Kft. Könyvvizsgálója által megküldött a 2023. év zárásával kapcsolatos főkönyvi kivonatban tett megjegyzések, észrevételek teljes körűen kijavításra kerüljenek a 2024. február 20-i bizottsági ülésre.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

A Felügyelőbizottság áttér a második napirendi pont megtárgyalására.

2./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a legnagyobb bérleti díj hátralékkal rendelkező egy-egy lakás-bérlőről és helyiség bérbevevőről, valamint ezek iratanyagának bemutatása, betekintésre.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: megkérdezte a bizottság tagjait, hogy van-e észrevétel, kiegészítés, kérdés?

Kovács Dávid Attila: megköszönte az anyagot. Ez a kérdés úgy merült fel, hogy az elmúlt ülésen foglalkozott a bizottság a kinnlevőségekkel, és igen változó azok alakulása, ezért merült fel a kérdés, hogy nézze át a bizottság a legnagyobb hátralékkal rendelkezőket. Amint látja ezek 2010 előtti ügyek. Egy megjegyzéssel élne, hogy túl hosszú ideig tartanak ezek a követeléskezelési eljárások.

[REDACTED] képviselő úr által megjegyzett üggyel kapcsolatosan annyit tud mondani, hogy ott egy figyelmenlenség miatt húzódott az ügy, ezért került 9 évbe.

Kovács Dávid Attila: született egy jogerős ítélet, hogy ki kell költözniük, de ők továbbra is ott laktak és halmozták az adósságot?

[REDACTED]: igen.

Kovács Dávid Attila: mit lehet itt tenni? Nyomtalanul eltűntek.

[REDACTED] nincs lakcímük, jövedelmük, és mi nem rendelkezünk semmi féle adattal. Állunk és várunk.

Kovács Dávid Attila: három személyről is szó van!

[REDACTED]: akivel kötöttük a bérleti szerződést azzal szemben lehet eljárni. Ebben az ingatlanban a bérlő ott maradt.

Kovács Dávid Attila: van határidő?

Domokosné dr. Kósa Edit: vannak eljárási cselekmények azokat mindig eszközölni kell és akkor folyamatosan indul az eljárás.

[REDACTED] abban az esetben évül el, ha nincs olyan költség, ami nem lett eljárásra beadva.

Kovács Dávid Attila: akkor ez örökké tartható!

[REDACTED]: sajnos ezzel csak növeljük a költségeket!

Halmos Istvánné: szeretné megkérdezni, hogy ezekben DHK-s hátralékok is vannak?

Kovács Dávid Attila: ezekben az esetekben Magyarországra korlátozódik az adós keresése? Tulajdonképpen bárhol nyugodtan élhet, mert az itteni hatóságok nem látnak semmit!

[REDACTED]: igen.

Szuhai Erika: nincs is lehetőségük?

[REDACTED]: nincs.

Szuhai Erika: amikor keresik csak a lakcímre lehet keresni?

[REDACTED] ha a lakcímre keressük akkor is komoly bizonyítást kér a hivatal, hogy milyen jogcímen kérjük az adott adatot. Két fajta dokumentumot adunk be, hogy mi alapján kérjük az adatot, lakásbérleti szerződést és hátralék igazolást ahhoz, hogy egyáltalán megkapjuk a lakcímet.

Szuhai Erika: lehet, hogy érdemes volna adószám alapján indítani egy keresést. Jogászok biztosan pontosan meg tudják mondani azt a legális „kiskaput”. Véleménye szerint akár melyik megoldást is választja a cég, akkor sem tud jó gazdaként elárni

utána fog nézni a lehetőségeknek.

Szuhai Erika: nem hiszi el, hogy nincs lehetőség a felkutatásukra, hogyha Magyarországon vannak. A másik nagy tartozó a Szigetcsúcs Kft. jogos követelésünk volt 2016-ban, majd 2021-ben megszűnt a cég. Hol állunk a sorban?

: az utolsó információja, hogy át lett adva az ügyvéd úrnak Jámbor Attilának.

Hernig Erika: felszámolási eljárás során először a NAV, az állam, azután a dolgozók és utána a társak.

Szuhai Erika: ezért kérdezte, hogy mit csinált az ügyvéd úr, eddig? Ha meg behajthatatlan akkor miért beszélünk róla? Meg kéne keresni, tájékoztasson bennünket az elmúlt időszakról.

Kovács Dávid Attila: van még szerződése az önkormányzattal?

Halmos Istvánné: ezt nem tudja.

Szuhai Erika: el kéne mozdulni ebből az álló vízből, a következő bizottsági ülésre kaphat a bizottság tájékoztatást erről, hogy mi történt az ügyben?

Halmos Istvánné: lehet hivatkozni arra, hogy a FB kérte.

Hernig Erika: a Szvtv. -ben van egy lehetőség arra, hogy nem egyszerre írja le az értékvesztéseket, hanem 5, plusz 1 év alatt. Minden évben kivezet egy keveset és nem egyszerre. Számolni lehet értékvesztést, de kivezetni nem lehet. Az önkormányzat mérlegében már az értékvesztéssel csökkentett hátralék szerepel. Fokozatosan megy át veszteségbe. Mindenki maga dönti el, hogy hogyan csinálja a számviteli politikája szerint, de 5 plusz 1 év alatt lehet kivezetni. Addig nyitott hátralékként kell kezelni. Törölni se lehet. Csak KT döntéssel és minősített többséggel.

Domokosné dr. Kósa Edit: sok ilyen követelés van és csak görgetjük magunk előtt.

Kovács Dávid Attila: lehet tudni, hogy mekkora összegről van szó, évente?

Hernig Erika: nagyon sokról.

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

5/2024. sz. határozat (2024.01.23.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta az írásos és szóbeli tájékoztatót a legnagyobb bérleti díj hátralékkal rendelkező egy-egy lakásbérletéről és helyiség bérbemutatójáról, valamint ezek iratanyagának bemutatásáról.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT
Egyebek.

Halmos Istvánné: egyebekben, nincs semmi? Akkor köszöni a tájékoztatást a Kft. részéről! Megköszönte a részvételt és bezárta az ülést.

A jegyzőkönyv hiteléül:



.....
Halmos Istvánné
elnök



.....
Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő

.....
[Redacted]
jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. február 20. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit

Hernig Erika

Borsosné Pál Ildikó



Felügyelőbizottság elnök

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Pénzügyi Főosztályvezető

Könyvvizsgáló

Ingatlan üzemeltetési szakrefrens

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2024. február 20. 18. óra 40 perc

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. 2023. évi gazdálkodásának várható eredményéről, valamint a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

2. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 4/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában meghatározottak végrehajtásáról.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 3/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában megjelölt bérleti díjakkal kapcsolatos adatszolgáltatás áttekintése, megvitatása.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
4. Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. IV. negyedévi tevékenységéről.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
5. A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
6. Egyebek

Halmos Istvánné: a megjelenteket tájékoztatta, hogy a felügyelőbizottsági tagokkal megbeszélte, két részletben történik a bizottsági ülés megtartása, Szuhai Erika képviselő asszony betegsége miatt, mely igazolt távollét. Ez alkalommal megvitatják, megtárgyalják a napirendi pontokat, mivel a meghívás alapján most jelen van a Kft. könyvvizsgálója is. A következő alkalommal, a jövő héten még lesz lehetősége kérdezni képviselő asszonnak is, és határozathozatali ülést tart a bizottság. Egyébként három fővel határozatképes a bizottság. A napirendi pontokon nem is kívánnak módosítani. Javasolja, hogy az első napirendi pontot tárgyalják a második napirendi ponttal, a 4/2024. sz. (2024. 01.23.) határozat végrehajtásával együtt.

Felolvasta a 4/2024. sz. határozatot:

4/2024. sz. határozat (2024.01.23.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, felkéri az Kft. Ügyvezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy a 2024. január 23.-i felügyelőbizottsági ülésre a Kft. Könyvvizsgálója által megküldött a 2023. év zárásával kapcsolatos főkönyvi kivonatban tett megjegyzések, észrevételek teljeskörűen kijavításra kerüljenek a 2024. február 20-i bizottsági ülésre.

1.-2./ NAPIRENDI PONT

a.) Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásának várható eredményéről, valamint a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

b.) Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 4/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában meghatározottak végrehajtásáról.

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

Halmos Istvánné: megkaptuk a könyvvizsgáló által készített anyagot, kérdezi, a könyvvizsgálót van-e kiegészíteni valója?

Borsosné Pál Ildikó: elmondta, mivel most került ide az anyag, röviden elmondaná, hogy mi az, ami kijavításra került és mi az, ami teljesen készen van és a gazdálkodás valós és hiteles adatai már a rendelkezésünkre állnak. Amit az első alkalommal leírt, nem volt megnyitva a kiválási vagyon mérleg alapján a főkönyv, ez azóta megtörtént. A mérlegtételek az 1-es számlaosztály vonatkozásában teljesen valós adatokat tartalmaznak. Ami az eredmény szempontjából nagyon fontos, megfelelően lett a 2023. évi értékcsökkenés elszámolva, az már végleges adat. A készletek vonatkozásában, amit megvizsgált, ebben egy kicsi korrekció biztosan lesz. A legnagyobb tételek az MVM Zrt. számlák, amely közvetített szolgáltatásként tovább számlázásra kerülnek az Önkormányzat részére. A beföldi követelések nyilvántartása pontos, az egyenlegközlők kiközlése megtörtént, fontos a visszaigazolások beérkezése.

A követeléseknél, ami még fontos, hogy valósak-e ezek a követelések? Neki 85%-os bizonyosság kell ahhoz, hogy ezek az adatok valósak, csak akkor mondhatja, hogy valós adatokat tartalmaz. Fontos még a követelések korosítása, van-e olyan követelés, amelynek beérkezése bizonytalan, minősíteni kell a követeléseket, hogy kell-e értékvesztést elszámolni. Az egyéb követeléseket Erika folyamatosan ellenőrzi. Ő úgy gondolja, hogy március végére meg kell lenniük. Legközelebb akkor szeretne jönni, amikor Erika azt mondja, hogy egyeztetni tudnak. A piacon

Fontosak az egyenlegközlők. A banki audit levél beérkezett, a bankszámla egyenlegek egyeztetése is folyamatban van. A mérlegbeszámolóba be kell állítani minden olyan számlát, amely az adott évre vonatkoznak, az aktív időbeli elhatárolások meghatározása folyamatban van.

A saját tőkén belül a jegyzett tőke, a tőketartalék rendben van, illetve tartalmazza az önkormányzattól kapott összeget. A szállítói oldalon is megegyezik az analitika a főkönyvvel. A szállítói kötelezettségek kiküldése folyamatban van. Az adó folyószámlák egyezősége a könyveléssel megtörtént, de még egyeztetni kell a telefon és a reprezentáció utáni kifizetői közterheket, amelyek a járulékfizetési kötelezettséget növelik.

Nagyon fontos minden cégnél az ÁFA bevallások kérdése, egyeztetése, ez rendben van! A helyi adók egyeztetése folyamatban van. A kötelezettségek között is vannak olyan tételek, amelyek még egyeztetés alatt vannak, ennek az eredményt befolyásoló hatásáról nem tud felvilágosítást adni. A halasztott bevételek a piac [redacted] [redacted] megtörtént, ezek rendben vannak. Eredményrontó hatással innovációs hozzájárulás és helyi iparüzési adó könyvelését követően kell még számolni, ez várhatóan 7 millió Ft lesz, valamint a rehabilitációs hozzájárulás várható összege 1 millió Ft.

A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a veszteség 182 millió Ft. Köszöni szépen, ő csak ezekkel szeretne volna kiegészíteni a leírtakat. Ha van kérdés, szívesen válaszol.

Halmos Istvánné: ő azt látta az anyagban, ahogy átnézte, hogy a belföldi vevői követelésekkel kapcsolatos elszámolás veszteség növelők.

Borsosné Pál Ildikó: igen, így van, ha értékvesztés kerül elszámolásra.

Halmos Istvánné: reprezentációra úgy gondolja, hogy nem olyan sokat költhettek.

Hernia Erika: és a telefonhasználat 20%-a.

Halmos Istvánné: a 182 millió Ft-on ő nagyon meglepődött.

Borsosné Pál Ildikó: várhatóan ez marad.

Hernig Erika: vélhetően csökkenni fog.

Halmos Istvánné: ilyen sok szállítói kötelezettsége van a Kft-nek?

Hernig Erika: ezt szeretné elmondani, hogy az MVM számlázása miatt a VG eredményében is lesz egy ilyen negatív szám, mivel az MVM-nek 2023. december közepén sikerült az összes számlát átírni. A VG-nél mínuszban, a Kft.-nél viszont pluszban fog jelentkezni, mind a két cég mérlegében érdekes számot fog mutatni. Ő azért mondta az elmúlt alkalommal a 170 millió körüli veszteség összeget, mert ezt látja reálisnak.

Halmos Istvánné: elhatárolni csak a te ellenőrzéseddel lehet?

Hernig Erika: igen!

Kovács Dávid Attila: először is megköszöni a munkát! Örül, hogy némileg tisztábban látja a helyzetet. Veszteséges Kft.-nek tervezték 162 millió-val.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, 172 millió.

Kovács Dávid Attila: ő is sokkolódott a számokat látva. Két kérdése van egyelőre. Mikor lehet már végleges számot látni? Most nincs itt a gazdasági vezető, de a jövőre nézve, mennyire van bevonva a könyvelési munkába a Kft. csapata? Mennyire tudják majd csinálni és mennyire nem?

Hernig Erika: a könyvelést továbbra is ők végzik. Amit mi végzünk, illetve ellenőrzünk az a főkönyvek számainak mérleghez kapcsolódó kártonjai egyeztetése. Az ellenőrzés során a korrigálásokat már nem szóban, hanem emailben küldi meg a kolléganőknek. Ezután részletesen meghatározta, hogy milyen módon segíti a Kft. munkatársainak a munkáját az ellenőrzése során. A legnagyobb problémának az év közbeni egyeztetések hiányát tartotta. Hasznos, hogy egy évben többször is, de legalább kétszer-háromszor egyeztetésre kerüljön sor, mert akkor év végére halmozódik fel az egyeztetés, ami rengeteg munkával jár. A VG-ban alkalmazott sokkal rugalmasabb munkamódszert egyeztetette a Kft. munkatársaival.

Domokosné dr. Kósa Edit: szeretné megjegyezni, hogy gazdasági vezetőnek 850 ezer Ft adható, ezért nehezen lehet találni, az igény 1 millió kettőszázezernél kezdődik.

Kovács Dávid Attila: visszatérve az évközi egyeztetésekhez, kinek vagy hol kellett volna ezeket megtennie?

Hernig Erika: a VG-nél ő szokott egyeztetni, mint vezető.

Halmos Istvánné: véleménye szerint az sem baj, ha havonta végzik.

Hernig Erika: az első öt hónapban nem célszerű egyeztetni, mert addig nem nyitják meg a következő évet, amíg nem fogadják el a mérlegüket. Ha elfogadják, akkor csinálják meg az évvégi zárást. Május, júniusban szokta elvégezni az első egyeztetést, a másikat október körül. Az önkormányzati elszámolást ő maga csinálja, mert így átfogóan látja a rendszert. Itt az önkormányzati elszámolást megcsinálták, megérkezett az önkormányzati támogatás és azok nem jó helyre voltak lekönyvelve. Az ÁFA analitika tökéletes volt, amit egy olyan kolléganő csinált, akin látszik, hogy ért hozzá, amit ő csinál nagyon is megfelel a könyvelési szintnek. Részletezte, hogy milyen hibák keletkeztek abból adódóan, hogy nem voltak folyamatos ellenőrzések.

Halmos Istvánné: szeretné megkérdezni, hogy a piac

?

Hernig Erika: [REDACTED]

Halmos Istvánné: a helyi adók egyeztetésével mi a helyzet?

Hernig Erika: első ránézésre az rendben van, csak az adófolyószámlát kell még lekérni.

Halmos Istvánné: amit Dávid kérdezett azzal mi a helyzet? Mikor kerül minden a helyére? Az elmúlt alkalommal a Képviselő asszony javaslatára úgy döntött a bizottság, hogy a márciusi bizottsági ülést az utolsó hétre kéne kell tenni, hogy addigra biztosan elkészüljön a mérleg, az év végi zárás. A tervezett időpont március 26-a és ehhez az időponthoz lesz még egy javaslata, hogy a 2024-es üzleti terv is részletesen bemutatásra kerüljön.

Kovács Dávid Attila: szeretne visszatérni az előző témára. Elkezdődött az új év, jönnek be újra a számlák, újra könyvelni kell, akkor most ellenőrizve vannak ezek, hogy ne kerüljön ugyanebbe a helyzetbe a cég?

Hernig Erika: igen, folyamatos a könyvelés és az ellenőrzés. Megbeszélték, hogy hogyan is kell könyvelni ebben az időszakban. Alapvetően ő az önkormányzati elszámolásnál látta a problémát, mert nem tudták, hogy hová, mit kell könyvelni. Az önkormányzat egy összegben küldi az elszámolást követően a támogatási összeget. Ez is probléma, ezt szét kell bontani egy táblázatba. Ha nem tudja a kolléga, akkor a vezetőnek segítenie kell, azért van. A számlák jól vannak kikontrollálva és nem talált hibát. Fontos, hogy mindenki tanulja meg az önkormányzati elszámolást és mindenki tudjon kontrollálni és könyvelni! Akkor tudják, hogy hol, mit kell keresni.

Kovács Dávid Attila: akkor, ha jól érti az Ön felügyeletével megy a betanulás és az ellenőrzés? Elhangzott, hogy bruttó 850 ezerért lehet gazdasági vezetőt alkalmazni. Előírás?

Domokosné dr. Kósa Edit: ez van a költségvetésünkben.

Kovács Dávid Attila: ha jól érti, akkor megy a rendszer így?

Hernig Erika: véleménye szerint plusz egy főre még szükség van, plusz gazdasági vezetőre.

Borsosné Pál Ildikó: a jegyzetében nem került bele, de van az önkormányzati tagi kölcsön, amelynek kamatát is el kellene számolni, de erre volt egy javaslata, kamatmentessé kell tenni ezt az ügyletet, hogy ez miatt se legyen növelve a társaság vesztesége. 2023. végén 10,5%-os a jegybanki alapkamat. 85 millió a tagi kölcsön állomány, ezután 2023 évre 9 millió a kamat. Volt-e ezzel kapcsolatban egyeztetés?

Domokosné dr. Kósa Edit: ügyvéd úrral egyeztetett erről és nem tehető kamatmentessé a jogszabály alapján. Ennek alapján a tagi kölcsönszerződés módosítása már benyújtásra került a jegyzőségre. Tehát folyamatában van a jogi egyeztetés.

Borsosné Pál Ildikó: 2023-ra már alkalmazható?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, nem alkalmazható. Mivel 2022. december 31. volt a mérleg forduló ott is volt egy jegybanki alapkamat. Ennek a kifizetését, valamint a 2023. december 31-én esedékes kifizetéseket egy későbbi időpontra szeretné tenni. Visszajelzést még nem kapott. A 2022. évi kifizették. A kölcsön törlesztését fizették ki a kamatot nem.

Halmos Istvánné: tehát halasztást kértek! De, ezt is a KT-nak kell jóváhagyni.

Borsosné Pál Ildikó: a 2023-as év várható kamata 10,5%. Pénzügyi ráfordításként ezt még a ráfordítások között kell számolni és ez még növeli a veszteséget.

Halmos Istvánné: amit 2023-ban utalt a Kft. az még a 2022-es évi kölcsöntörlesztés volt.

Domokosné dr. Kósa Edit: a 2023-at még nem utaltuk.

Halmos Istvánné: a tagi kölcsönre is van kérve halasztás?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen. A tagi kölcsönre és a kamatra is. A szerződés módosítást is elindítottuk, tehát jogilag előkészítettük ezt a módosítást.

Borsosné Pál Ildikó: a 23-as évre mindenképp el kell számolni azt a kamatot, amit a szerződés tartalmaz.

Kovács Dávid Attila: akkor, hogy is van ez?

Domokosné dr. Kósa Edit: ez fennálló kötelezettség.

Borsosné Pál Ildikó: 85 milliós tőke tartozása volt az önkormányzat felé Kft.-nek. A kölcsön tartozás után járó díj a kamat. A kamat összege a jegybanki alapkamathoz van kötve. A fennálló tőketartozás után 2023 évre meghatározott kamatot elő kell írni pénzügyi műveletek ráfordításaként. Így érthető?

Kovács Dávid Attila: és ennek ellenére is marad a 160 millió körüli veszteség?

Hernig Erika: igen.

Halmos Istvánné: van még kérdés, észrevétel? Tájékoztatásul felolvassa a következő határozati javaslatot és nyilvánvaló, hogy most nem döntenek, majd a következő alkalommal.

Az első napirendi ponttal kapcsolatban a határozati javaslat: A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, hogy a Kft. 2023. évi gazdálkodásának év végi zárlati feladatai végrehajtásával, az aktuális helyzetével, a gazdálkodás várható eredményével kapcsolatos könyvvizsgálói írásbeli és szóbeli tájékoztatását tudomásul veszi.

A második napirend határozati javaslatához kapcsolódik: ugyanakkor a bizottság kifogásolja, hogy a 2024. január 23-i felügyelőbizottsági ülésre a Kft. Könyvvizsgálója által megküldött a 2023. év zárásával kapcsolatos főkönyvi kivonatban tett megjegyzések, észrevételek teljes körűen kijavításra kerüljenek a 2024. február 20-i bizottsági ülésre, ez nem történt meg.

Hernig Erika: azok a hibák már ki lettek javítva.

Borsosné Pál Ildikó: ő inkább úgy fogalmazna, hogy most már az év végi egyes zárlati tételek egyeztetése van folyamatban. Azoknak a hibáknak, amelyek a januári főkönyvi kivonatban meghatározásra kerültek, a kijavítása megtörtént, csak egyeztetések vannak.

Halmos Istvánné: rendben, további a javaslata a bizottságnak, hogy március 26-i bizottsági ülésre a 2024. évi üzleti terv is bemutatásra kerüljön könyvvizsgálói felülvizsgálatot követően, a részletes tervszámok bemutatásával.

Borsosné Pál Ildikó: annak érdekében, hogy március 26-án a bizottság tárgyalni tudja a Kft. 2023. évi mérlegét, eredményét, a húsvét előtti héten meg kell lenni a zárásnak.

Halmos Istvánné: április 18-án lesz a testületi ülés. A bizottságnak a 2023. év zárási eredménye mellett előzetesen látnia a kell az egyeztetett 2024. évi üzleti tervet is.

Hernig Erika: maradjon a március 26.

Borsosné Pál Ildikó: a legfontosabb nyilvántartási, könyvelési, egyeztetési feladatok kerültek meghatározásra a Kft. kollégái vonatkozásában, annak

érdekében, hogy az elkövetkező időszakban a gazdálkodás folyamatosan, pontosan nyomon követhető legyen.

Halmos Istvánné: megköszönte az írásbeli és a részletes szóbeli tájékoztatást és áttértek a harmadik napirendi pontra.

3./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 3/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában megjelölt bérleti díjakkal kapcsolatos adatszolgáltatás áttekintése, megvitatása.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

A teljes határozat:

3/2024. sz. határozat (2024.01.23.)

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, felkéri az Kft. Ügyvezetőjét, hogy a 2023. november 28-i felügyelőbizottsági jegyzőkönyvben a Könyvvizsgáló által meghatározottakra tekintettel 2024. február 6-ig tájékoztassa a Felügyelőbizottságot a Kft. bérleti díj bevételeinek tevékenységek szerint bérleti szerződésenkénti nyilvántartásáról, a 2023. évi szerződésenkénti befizetések alakulásáról.

Halmos Istvánné: sok-sok táblázatot kapott a bizottság ezzel kapcsolatban egy kérdése, észrevétele van: látta, hogy az egyik táblázatban, az összesített vevő analitikában minden tevékenység benne volt. Ennek a táblázatnak a vége tartalmazza az összesített bevételi összeget is. A következő táblázatok külön-külön tartalmazzák tevékenységenként a vevők analitikáját. Ha külön-külön táblázatokban szereplő végösszegeket összeadja, akkor az nem egyezik az összesített táblázat összegével.

Hernig Erika: igen, mert az összesített vevő analitikából nem szedte ki külön az önkormányzatot és azokat az embereket, akiknek nincs szerződése, csak teljesítésigazolással történő befizetése. Külön küldte az összesített vevő analitikát és külön a vállalászási tevékenységek analitikáit. Nem pontotta szét mert így kérték! A piacnál

nincs ilyen vezetés.

Kovács Dávid Attila:

Hernig Erika:

Halmos Istvánné: átnézte az anyagokat. Javaslat a kapott anyagokkal kapcsolatban: a bizottság tudomásul veszi. Megköszönte és áttértek a negyedik napirendi pontra.

4./ NAPIRENDI PONT

Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. IV. negyedévi tevékenységéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: Ügyvezető Asszony szeretné kiegészíteni az anyagot?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, köszöni szépen.

Halmos Istvánné: a piacról, a strandról, a Kolonics Szabadidőközponttól készült beszámolókat nézve, kifejezetten tetszettek neki. A lakásgazdálkodással kapcsolatosan megjegyezte, hogy a beszámoló két helyen közöl bérlemény ellenőrzéssel kapcsolatos adatokat, amelyekben különbözőségeket lát.

Domokosné dr. Kósa Edit: két különböző kolléga állította össze, a 2. oldal tartalmazza a valódi adatot.

Halmos Istvánné: megkérdezte, hogy a strandon [REDACTED]?

Domokosné dr. Kósa Edit: [REDACTED]

Kovács Dávid Attila: nézte az előző évi költségvetési rendeletmódosítást, amelyben a tervezetthez képest 134 millió Ft a tulajdonosi bevételeknél, a lakás- és helyiséggazdálkodásnál az elmaradás. Ez azért van, mert egyes lakóknak kevesebbet kellett a rezsiadásokkal kapcsolatban befizetni?

Hernig Erika: ez azt jelenti, hogy a 2023. költségvetési tervben az energetikai tervezetet sokkal magasabbra tervezték a közüzemi díjaknál, mint amennyire az elmúlt év során ténylegesen alakultak a díjak.

Domokosné dr. Kósa Edit: tervezéskor 11-szeres árat vettek alapul, a költségvetéshez a tervezetet előző év októberében készítették, és abban az időben volt a jelentős áremelés.

Kovács Dávid Attila: akkor ez egy bevétel elmaradás?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Kovács Dávid Attila: átnézte az elmúlt időszak bérlemény ellenőrzési adatait és úgy látja, hogy még most is ezer fölötti a bérlemény ellenőrzések száma, tehát nem kevesebb, mint a jogelődénél volt. Ezzel kapcsolatos adatszolgáltatáshoz a korábbi harmadik negyedévi beszámolóban bérleményekkel, a felújításokkal kapcsolatban alkalmazott kördiagrammok jól használhatók a jövőben is. A bérlemény ellenőr kimegy és megállapítja, hogy felújításra szorul a bérlemény, felszólítja a bérlőt és mi történik ezután?

Domokosné dr. Kósa Edit: gyakorlatilag még csak a felszólításoknál tartunk. Ezt követően felmondásra kerül a szerződés, kötelezettségszegés miatt.

Kovács Dávid Attila: mennyi idő míg történik valami?

Domokosné dr. Kósa Edit: kétszeri ellenőrzés során sem történik semmi, akkor már határidő kitűzésével azon jogkövetkezmény kilátásba helyezésével, hogy a szerződés felmondásra kerül. Ezt követően felmondás és végrehajtás.

Kovács Dávid Attila: a végrehajtás az mit jelent?

Domokosné dr. Kósa Edit: a felmondás kötelezettségszegés miatt közjegyző előtt történik, a közjegyző megküldi a végrehajtónak, a végrehajtó pedig felszólítja a bérlőt a bérlemény elhagyására, ha nem tesz eleget, végrehajtásra, kilakoltatásra kerül.

Kovács Dávid Attila: a tavalyi évben történt ilyen jellegű intézkedés?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem egyetlen egy sem történt. Az idén 10 db kilakoltatás van előirányozva az mind tartozás vagy magatartásból adódott.

Halmos Istvánné: ha nincs több kérdés, észrevétel, a IV. negyedévről szóló beszámoló elfogadását fogja javasolni a bizottságnak.

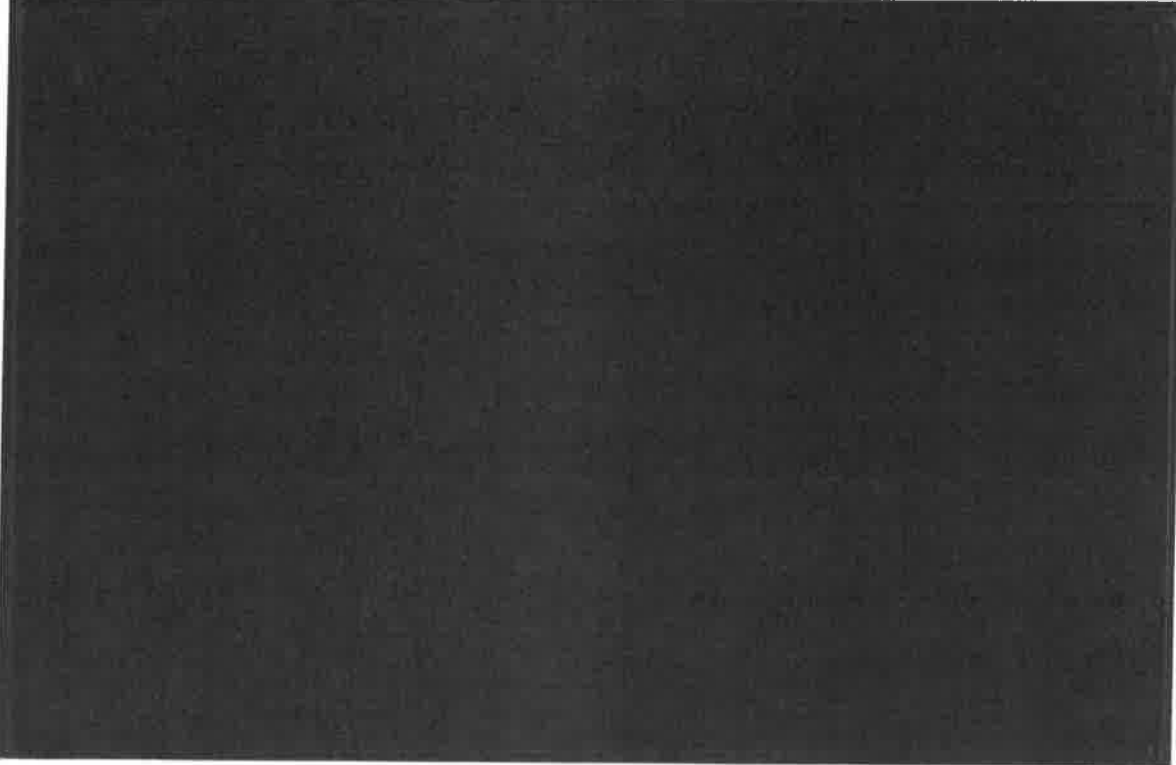
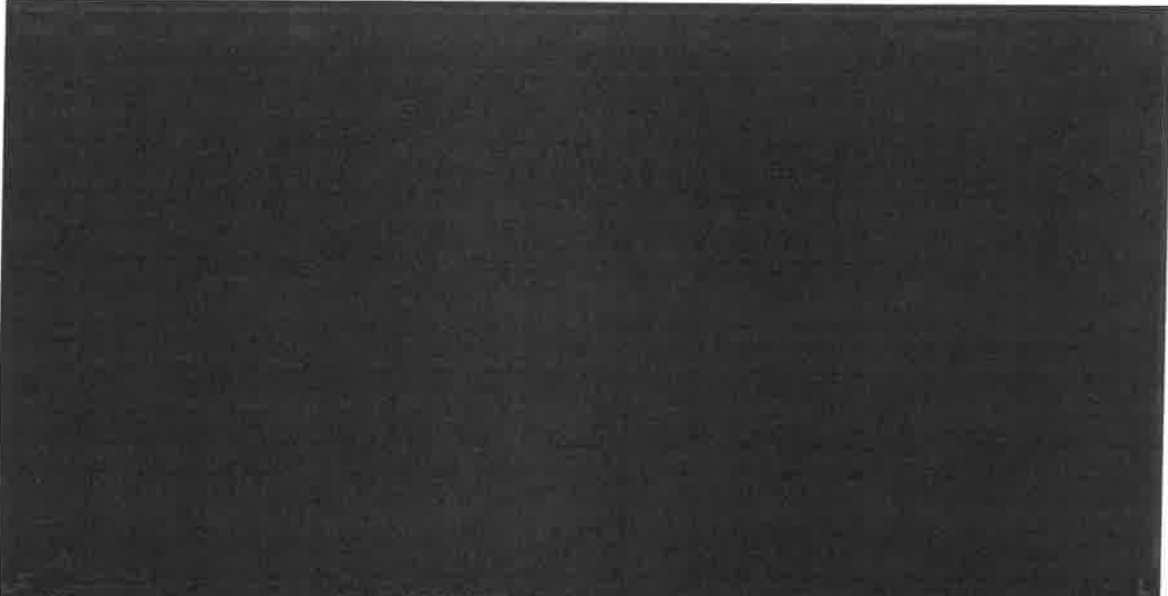
5./ NAPIRENDI PONT

A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő
előterjesztések

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: a „Javaslat önkormányzati tulajdonú lakások piaci alapú bérbeadására irányuló „Versenyfárgyalási felhívás” kiírására” előterjesztést a SZEFOB zárt ülés keretén belül fogadta el.

Tájékoztatja a bizottságot, hogy az előterjesztés a SZEFOB kizárólagos hatáskörébe tartozik és zárt ülés keretében tárgyalták, **ezért az előterjesztéssel kapcsolatban a Felügyelőbizottsági ülésen a következőkben elhangzottak nem nyilvánosak.**



Halmos Istvánné: ha nincs több kérdés áttérünk a következő képviselő-testületi előterjesztésre: az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet alapján bérlőkijelölési jog alapítására szóló javaslatához, mely a hivatal bérlőkijelölésére vonatkozik. Van kérdés, észrevétel? Nincs.

A következő Kt. előterjesztés: Budapest XXI. kerület 213129/1 hrsz.-ú, természetben a Csepeli út 18. szám alatti ingatlan Budapest XXI: Kerület Csepel Önkormányzata Közterület-felügyelet vagyongazdálkodásba adásáról, valamint az alapító okiratának módosításáról szól, ehhez van kérdés, észrevétel? Ehhez sincs. Gyakorlatilag a bizottságnak döntési javaslata nincs!

6./ NAPIRENDI PONT Egyebek.

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy az elmúlt ülésen tárgyalt nagy hátralékos kft. ügyében, Szuhai Erika felvetésére, történt-e kapcsolatfelvétel Jámbor Attila ügyvéddel?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem kapta meg a Kft. az ügyvéd úrtól az anyagot, mivel a megadott elérhetőségek alapján nem sikerült felvenni vele a kapcsolatot.

Kovács Dávid Attila: még mindig van szerződése az önkormányzattal?

Halmos Istvánné: igen, egyeztetett a hivatalban és véleménye szerint ebben az ügyben a jegyző asszonyhoz kell fordulni.
Megköszönte a részvételt és bezárta az ülést.

A jegyzőkönyv hitelül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő

.....
[Redacted]
jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

a 2024. február 20.-ai ülés folytatásaként

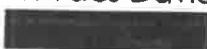
2024. február 29. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila



Felügyelőbizottság elnök

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ingatlan üzemeltetési szakreferens

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2024. február 29. 16. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: a megjelenteket köszöntötte és elmondta, hogy a mostani bizottsági ülés a 2024. február 20-i folytatása. A múlt alkalommal megtárgyalták a napirendi pontokat, mivel az ülésen jelen volt a Kft. könyvvizsgálója és a végrehajtandó feladatok koordinálásával, ellenőrzésével megbízott szakember is, de nem volt határozatképes a bizottság.

Szabályszerűen ki lettek küldve – még a február 20-i ülésre – az anyagok és a meghívó. Megkérdezte a felügyelőbizottsági tagokat van-e kiegészítés a napirendi pontokkal kapcsolatosan, ha nincs, jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról.

Napirendi pontok:

- I. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásának várható eredményéről, valamint a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

2. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 4/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában meghatározottak végrehajtásáról.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
3. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 3/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában megjelölt bérleti díjakkal kapcsolatos adatszolgáltatás áttekintése, megvitatása.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
4. Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. IV. negyedévi tevékenységéről.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
5. A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
6. Egyebek

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

6/2024. sz. határozat (2024.02.29.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

1.-2./ NAPIRENDI PONT

1.) Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásának várható eredményéről, valamint a gazdálkodás évi végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

2.) Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 4/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában meghatározottak végrehajtásáról.

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

Halmos Istvánné: a napirendi pontok alapján a bizottság az elmúlt alkalommal az első két napirendi pontot egyszerre tárgyalta, és az alábbi határozat elfogadását javasolta.

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. 2023. évi gazdálkodásának, évvégi zárlati feladatainak végrehajtásával, az aktuális helyzetével, a gazdálkodás várható eredményével kapcsolatos könyvvizsgálói írásbeli és szóbeli tájékoztatást tudomásul veszi.

Szuhai Erika: szeretne hozzá szólni, mielőtt elfogadják. Az Fb előző, határozatképtelen ülésén nem tudott részt venni egészségi problémák miatt, de a tájékoztatást a bizottság elnökétől megkapta. Az írásbeli beszámolókat nagyon megnyugtatók. Látja, hogy nagyon jó úton indult el és halad a feladatok végrehajtása. Ügyvezető asszonynak javasolja, hogy napi 4 órában egy megváltozott munkaképességű munkavállalót alkalmazzon a társaság, mert a bérköltség éves szinten lefedi azt az összeget, amit egyébként rehabilitációs hozzájárulásként be kellene fizetni a költségvetésbe. A rehabilitációs hozzájárulást úgy lehetne ezzel kiváltani, hogy egy lakosnak munkát adunk. Ez kiemelten fontos azért is, mert a megváltozott munkaképességűek nehezen találnak munkát.

Halmos Istvánné: akkor ez a határozat rendben?

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

7/2024. sz. határozat (2024.02.29.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. 2023. évi gazdálkodásának, évvégi zárlati feladatainak végrehajtásával, az aktuális helyzetével, a gazdálkodás várható eredményével kapcsolatos könyvvizsgálói írásbeli és szóbeli tájékoztatást tudomásul veszi.

Halmos Istvánné: ugyanehhez a napirendi ponthoz kapcsolódik, hogy korábban döntöttek arról, márciusban már a végleges teljesítési adatot kapjanak a 2023. évi üzleti tervről. Azt javasolta, hogy nézzék át részletesen márciusban 2024. évi üzleti tervet is. Ezt a határozati javaslatot javasolta elfogadásra a bizottságnak: a felügyelőbizottság úgy dönt, hogy felkéri az Ügyvezetőt, hogy a 2024. évre vonatkozó üzletitervét a könyvvizsgálói felülvizsgálatot követően, a részletes tervszámok megismerése érdekében, a KT előtti előterjesztés előkészítését megelőzően, a 2024. márciusi bizottsági ülésre terjessze a bizottság elé.

Kovács Dávid Attila: szeretne egy kiegészítést tenni. Az előző bizottsági ülésen már kapott a bizottság egy előzetes számot a gazdálkodás eredményéről. Márciusban már a végleges számot kell látni. A tényleges veszteségről szeretne egy indoklást kapni, hogy miből alakult ki. Az üzletitervet, annak teljesítését szeretné látni és az indoklást.

Halmos Istvánné: pontosít, a 2023-as év üzletitervét és annak teljesítését kell megnézni, és akkor valóban látják.

Szuhai Erika: viszont, akkor kell hozni egy másik határozatot ezzel kapcsolatosan, mert jelenleg a 2024-esről beszélünk. Kell hozni egy másik határozatot ezzel kapcsolatosan. Javasolja, hogy a bizottság kérje fel az Ügyvezetőt, hogy a 2023. évi üzleti tervben meghatározott és tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérést részletesen támassza alá, indokolja.

Halmos Istvánné: igen, elfogadja a javaslatot.

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

8/2024. sz. határozat (2024.02.29.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága úgy dönt, hogy felkéri az Ügyvezetőt, hogy a 2024. évre vonatkozó üzletitervét a könyvvizsgálói felülvizsgálatot követően, a részletes tervszámok megismerése érdekében, a KT előtti előterjesztés előkészítését megelőzően, a 2024. márciusi bizottsági ülésre terjessze a bizottság elé.

9/2024. sz. határozat (2024.02.29.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága felkéri az Ügyvezetőt, hogy a 2023. évi üzleti tervben meghatározott és a tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérést részletesen támassza alá, indokolja.

Halmos Istvánné: és akkor áttérünk a harmadik napirendi pontra.

3./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 3/2024. sz. határozat (2024.01.23.) határozatában megjelölt bérleti díjakkal kapcsolatos adatszolgáltatás áttekintése, megvitatása.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: az elmúlt alkalommal a bérleti díjakkal kapcsolatos adatszolgáltatást, mely az üzleti tevékenységekre vonatkozott, áttekintették az elhangzott szóbeli kiegészítésekkel együtt javasolta a határozati javaslat elfogadását.

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

10/2024. sz. határozat (2024.02.29.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a 3/2024.sz. (2024.01.23.) határozatában megjelölt bevételekkel, bérleti díjakkal kapcsolatos adatszolgáltatást áttekintette, a szóban elhangzott kiegészítésekkel együtt a kapott anyagokat tudomásul veszi.

Halmos Istvánné: akkor áttérhetünk a negyedik napirendi pontra.

4./ NAPIRENDI PONT

Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. IV. negyedévi tevékenységéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: azt javasolja, hogy az elhangzott szóbeli kiegészítésekkel együtt fogadja el a bizottság.

Kovács Dávid Attila: kiegészítése lenne ehhez a napirendi ponthoz. Szeretné felkérni az Ingatlanhasznosítót, hogy nagyobb odafigyeléssel és nagyobb elkötelezettséggel járjanak el a bérlői kötelezettségek teljesítésére tekintettel

az ingatlanvagyonnal kapcsolatosan. A bérlményellenőrzés során az eddigieknél is nagyobb elánnal figyeljenek a bérlői kötelezettségek betartására, a bérlők megfelelő tájékoztatására a kötelezettségeikről, a felszólításokra a bérlménnyel kapcsolatos állapot megőrzésére. A közösségi együttélés szabályainak betartására is nagyobb figyelmet kér.

Szuhai Erika: jelzi, hogy ami elhangzott, az csak hozzászólás, nem határozati javaslat!

Kovács Dávid Attila: egyetért, ezért erről nem kell szavazniuk.

Halmos Istvánné: a leírt határozati javaslat elfogadható?

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

11/2024. sz. határozat (2024.02.29.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. 2023. IV. negyedévi tevékenységéről készült beszámolót, az elhangzott kiegészítésekkel, elfogadja.

5./ NAPIRENDI PONT

A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: a képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztett előterjesztésekkel kapcsolatosan a Felügyelőbizottságnak nem kellett döntést hoznia, akkor áttérhetünk az egyebekre.

6./ NAPIRENDI PONT

Egyebek.

Halmos Istvánné: Szuhai Erika felvetésére történt-e valami a Szigetcsúcs Kft.-vel kapcsolatban? Tudomása szerint sikerült megtalálni az ügyvédet, de az ügyvezető asszony tájékoztatása szerint nem volt együttműködő. Ebben az esetben a megoldás, a jegyzőhöz kell fordulni.

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy nem sikerült kapcsolatba lépni vele?

Halmos Istvánné: Szigetcsúcs Kft., dr. Jámbor Attila ügyvéd úr.

Kovács Dávid Attila: két felvetése van. Az egyik a lakás pályázat, vannak visszajelzések, problémák, mint a múltkor?

Szuhai Erika: félelme, hogy ez esetleg újra előfordult!

oilyan mértékű probléma nem volt. De sajnos a konvektor megnevezés bele került újból olyan lakások esetén, ahol távfűtés van. Ami problémát okozott, úgy véli, a letöltések, azok okozták a legtöbb problémát.

Szuhai Erika: akkor, hogy is van?

[REDACTED] a jövőben írásvédett lesz a kiírás és senki nem fog hozzáférni rajta és az ügyvezető asszonyon kívül. Amikor áttemelés van akkor teljesen szétesik a dokumentum, sajnos nem tudják mitől.

Szuhaí Erika: kérése, hogy azonnal korigálják a kiírás hibáját, kerüljön ki a honlapokra, hogy mely lakásoknál merült fel a probléma. Határozottan kéri, hogy legközelebb jobban figyeljenek oda!

[REDACTED] hat lakásnál áll fenn az elírás.

Kovács Dávid Attila: kéri, hogy a tájékoztatás azonnal történjen meg.

[REDACTED]: egy közlést felteszünk.

Kovács Dávid Attila: tehát, sehol nem volt más jellegű gond!

[REDACTED]: nem, sehol!

Kovács Dávid Attila: a másik, hogy [REDACTED] ügyvezető asszonytól a strandon [REDACTED]

Halmos Istvánné: [REDACTED]

Szuhaí Erika: a stranddal kapcsolatos [REDACTED]

[REDACTED]

Halmos Istvánné: kérdés van még? Nincs? Akkor a jövő havi bizottsági ülés időpontját egyeztessük. Javasolja húsvét előtt március 27-ét 16 órai kezdéssel, de mindenképp időben egyeztet elötte mindenkivel. Mindenkinek megköszöni a részvételt.

A jegyzőkönyv hiteleül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő

[REDACTED]
[REDACTED]
jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. április 03. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

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



Felügyelőbizottság elnök
Felügyelőbizottság tagja
Felügyelőbizottság tagja
Ügyvezető
Ingatlan üzemeltetési szakreferens
Gazdasági vezető
Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

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

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2024. április 03. 16. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: a megjelenteket köszöntötte és elmondta, hogy egy hete lettek kiküldve a napirendi pontok. Megkérdezte a felügyelőbizottsági tagokat egyetértenek-e a következő napirendi pontokkal.

Napirendi pontok:

1. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásáról, az egész éves gazdasági tevékenységéről, a várható eredményekről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Továbbá tájékoztató a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit
Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

2. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (9/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozata alapján felkérte az Ügyvezetőt a 2023. üzleti tervben meghatározott és a tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérést részletesen támassza alá, indokolja.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

3. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (8/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozatában felkérte az Ügyvezetőt, hogy a 2024. évre vonatkozó üzleti tervét a könyvvizsgálói felülvizsgálatot követően, a részletes tervszámok megismerése érdekében, a KT előtti előterjesztés előkészítését megelőzően, a 2024. márciusi bizottsági ülésre terjessze a bizottság elé.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

4. Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. lakás- és helyiséggazdálkodás területén az üresen álló ingatlanok vonatkozásában 2023. évben kiírt pályázatokról, azok végrehajtása során tapasztaltokról, valamint a pályázatok eredményességéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

5. Egyebek

Halmos Istvánné: előzetesen szeretne néhány dolgot elmondani. Amit a mai napirendi pontokhoz kapott a bizottság azok a 4. napi napirendi ponthoz kapcsolódó mellékletek, a pályázati felhívások. Ezt nem kellett volna elküldeni, hanem egy beszámolót kellett volna küldeni. Azt gondolja, hogy mindig időben döntöttek mindenről. Nem az utolsó pillanatban döntött a bizottság a napirendi pontokról. Például a könyvvizsgáló jelenlétében februárban jelezte, amikor a könyvvizsgálói anyagot tárgyalta a bizottság, 2023. évi aktuális helyzetre tekintettel, hogy a 2024-es üzleti tervet is szeretnék részletesen áttekinteni még a KT elé kerülés előtt. Határozat is született róla. A jövő héten le kell adni a kt. anyagokat, de az elmúlt időszakban sem 2023-ra, sem 2024-re vonatkozóan nem kapott a bizottság anyagot. Rugalmasan kezelte a bizottság azt is, ha valami gond volt a Kft. adatszolgáltatásával, ha nem megfelelő anyagot kapott, minden esetben elfogadta a bizottság azt a javaslatot, hogy halassza el egy következő bizottsági ülésre a napirendi pontot. Itt van 2024. április 3. és a 2023. év gazdálkodásra vonatkozó végleges anyagot még nem kaptak. A könyvvizsgálótól három alkalommal kaptak anyagot és mindig korrektül tájékoztatta a bizottságot a Kft.-nél történt vizsgálatok eredményéről. Most az utolsó pillanatban vannak.

Szuhai Erika: általánosságban sok minden elhangzott, de valójában megnyitottuk az első napirendi pontunkat?

Halmos Istvánné: igazad van Erika! Általánosságban mondtam.

Szuhai Erika: mert amíg ez nem történik meg, nem tudunk mihez kapcsolódni!

Halmos Istvánné: megkérdezte a bizottságot, hogy tárgyalják-e a napirendi pontokat? A 2023-as évről csak ezt kapták (a helyszínen kiosztott főkönyvi kivonat), 2024-es évvel kapcsolatban nem kaptak semmit. A negyedik

napirendi pontnál a pályázati felhívásokat kapták meg, itt elég lett volna egy beszámoló. Azt gondolja, hogy nem kaptak konkrét anyagot.

Domokosné dr. Kósa Edit: elnézést kér, rosszat küldött el. Az anyag nagysága miatt több emailben tudta csak elküldeni, valószínűleg rosszat csatolt.

Szuhai Erika: elmondta, hogy ami elhangzott érthető, jogos, de már felsorolásra kerültek a napirendi pontok és véleménye szerint szóbeli tájékoztatást is kaphatna a bizottság.

Halmos Istvánné: rendben, akkor maradunk a napirendi pontoknál és a szóbeli tájékoztatás mellett.

1./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásról, az egész éves gazdasági tevékenységéről, a várható eredményekről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Továbbá tájékoztató a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy van-e kiegészíteni való az első ponthoz?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen. A főkönyvi kivonatok a napra kész adatokat mutatják, mely mínusz 134 829 139,- Ft. Ezen adatok még változnak az iparűzésiadó és az innovációs járulék kötelezettségével. Ezek az összegek az alap és a vállalkozási tevékenységek szétbontásával kerülhetnek kiszámításra, ez a szétbontás még nem készült el. Az eredmény szempontjából 6-7 millió Ft, amely a vállalkozás eredményében fog változást eszközölni. A társaság várható eredménye mínusz 149 millió Ft, az üzletitervben megtervezett mínusz 162 973 173,- Ft veszteséggel szemben.

A vállalkozási tevékenységek eredményessége az mínusz 157 391 171,- Ft ez a teljes komplett vállalkozási tevékenységeknek az összessége, melyből a Csepeli Strand mínusz 153 173 479,-Ft, a Csepeli Piac 5 998 227,-Ft nyereség, a társasházkezelés tekintetében plusz 10 112 409,-Ft. Az alaptevékenységnek az eredményességét az elidegenítési jutalék, a nem szociális bérlakások kezelési díja és az elhatárolt 2023. évi általános igazgatási költség eredményezik, amelyek az elhatárolások után kerülnek feladatokra történő megbontással. A közölt számadatokra tekintettel egyeztetések voltak, illetve kisebb vita alakult ki a társaság meghatározott várható eredménye és a tevékenységek eredménye alapján

Halmos Istvánné: az üzleti tervben, hogy volt beállítva a vállalkozási tevékenységeknek az eredménye? Mi okozza az üzletiterv és a tényleges teljesítés közötti különbséget és itt mindjárt rátérhetnek a második napirendre is. Szeretné megkérdezni, hogy a KT előterjesztések mikorra készülnek el?

Domokosné dr. Kósa Edit: úgy gondolja, hogy jövőhét szerdára mindenképp készen kell lenni. Érti a problémát, de ezeket a számokat úgy kapja!

Halmos Istvánné: ezért kérdezi! Az üzletitervből látni fogják, hogy melyik tevékenység, hogy áll és mi az eltérés a 2023-as év tekintetében, amelyet a bizottság részére külön kiegészítenek.

Szuhai Erika: ha jól érti, akkor csak a következő bizottsági ülésen tudnak határozatot hozni, mert az anyagok hiánya miatt az érdemi tájékoztatás tolódik?

Halmos Istvánné: akkor már érdemben kell dönteni a bizottságnak! Ezek a határozatok kellene a KT elé, nem véletlenül kérte, hogy előzetesen és időben lássa az anyagokat a bizottság!

Kovács Dávid Attila: azt is szeretné kérni, hogy ezeket a sorokat a 2022-es évvel is össze kellene hasonlítani. Ezek a tevékenységek a VG-nál voltak, 2023-ban az új cég látta el ezeket a tevékenységeket és lesz a 2024. évi üzleti terv. Úgy gondolja, hogy ha ezt a három évet láthatnák, ez lenne a legjobb a bizottság részére, szöveges értékeléssel kiegészítve.

_____ van hozzá jogosultság?

Domokosné dr. Kósa Edit: meg kell kérni a VG-t.

Kovács Dávid Attila: amit ő lát az az, hogy ezt a céget is veszteségesnek tervezték és ehhez képest a meghatározottak szerint kevesebb veszteség keletkezett. Az előző években a VG mindig nagyobb veszteségeket produkált, emlékei szerint! Alapvetően az, hogy kevesebb veszteséget termelt az új cég, külsős szemmel ez egy jó dolog!

Halmos Istvánné: azért azt ne felejtsék el, hogy a 2022-ben az energia költségek nagyon magasak voltak. Befolyásolta a strandnál és a piacnál a kiadásokat. Azt javasolja a bizottságnak, hogy a KT előtt tartsanak egy bizottsági ülést, mivel nem kaptak lényeges anyagokat és mindenképp látni kellene a KT előterjesztéseket megelőzően.

Domokosné dr. Kósa Edit: keddre készen lesz. Már csak az innovációs dolgokat kell kiszámolni. Az üzleti terv önkormányzati részét teljesen megcsinálta már. Táblázatok hiányoznak még.

Halmos Istvánné: kérdezi a bizottságot, hogy akkor mikor legyen a következő ülés?

Domokosné dr. Kósa Edit: azt gondolja, hogy kedd, és akkor még tud rajta változtatni, ha kell.

A bizottság tagjai időpontot egyeztetnek a rendkívüli ülésre.

Halmos Istvánné: az üzleti terv és a három, mára tervezett napirendi pont lesz a téma.

Domokosné dr. Kósa Edit: meg van a lakáspályázati beszámoló is, 5 oldal. Teljes az anyag, minden készen van.

Halmos Istvánné: tehát mind a négy napirendi pontot megkapjuk kiegészítve.

Szuhai Erika: nem egészítjük ki a testületi anyagokkal a napirendet?

Halmos Istvánné: a 2023-as gazdálkodás eredménye kellene pontosan. A beszámolóban a teljes éves beszámolót kell leadni. Ezért kérdezi, hogy ez készen lesz-e? A jövő hétre le is kell adni a kt. előterjesztéseket.

Domokosné dr. Kósa Edit: a beszámoló nagy része pénzügyi, amit a VG munkatársa csinál. Ha találnak még hibát, akkor ez is befolyásolja és hiába ígérem meg! Például még ma reggel is változott az anyag.

Kovács Dávid Attila: ha le kell adni a kt. anyagot, akkor az már nem változhat! Akkor már a véglegesnek kell lennie!

Halmos Istvánné: ha az előterjesztés leadása kicsit késik, nem jelent gondot.

Szuhai Erika: a pénzügyi bizottság kt. előtti napon ülésezik, ez azért van, mert ott mindent tárgyalnak, a késve érkező előterjesztéseket is.

Halmos Istvánné: ezeknek az anyagoknak jövő hétre kell elkészülni, a pénzügyi bizottság ülése két hét múlva lesz. A beszámolóknak és az üzleti tervnek mindenképp be kell mennie!

Domokosné dr. Kósa Edit: az üzletiterv az biztos.

Halmos Istvánné: egyetért a bizottság, hogy akkor 2024. április 10-én 16 órakor legyen a következő ülés.? Minden napirendi pontot elhalasztunk a következőre. Akkor nem kell még egy következő ülést tartani, ami április 16-án lenne.

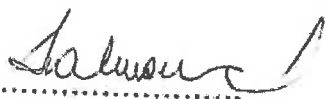
Szuhai Erika: ha 16-án lenne bizottsági ülés akkor módosítani szükséges a munkatervet.

Halmos Istvánné: akkor módosítjuk legközelebb a munkatervünket.

A bizottság egyetértett a napirendi pontok elhalasztásával.

Halmos Istvánné: mindenkinek megköszöni a részvételt.

A jegyzőkönyv hiteléül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. április 10. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné
Szuhai Erika
Kovács Dávid Attila
Borsosné Pál Ildikó
Hernig Erika
Domokosné dr. Kósa Edit

Felügyelőbizottság elnök
Felügyelőbizottság tagja
Felügyelőbizottság tagja
Könyvvizsgáló
VG Pénzügyi Főosztályvezető
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:

2024. április 10. 16. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: a köszöntötte megjelenteket és elmondta, hogy a meghívó, melyet a múlt hét péntekén küldött ki, tartalmazta a korábban meghatározottakat, valamint a kt. előterjesztéseknek a tárgyalását, annak érdekében, ha elkészülnek az anyagok, ne kelljen a kt. ülés előtt még egy bizottsági ülést tartani. Javaslat, tekintsek át a napirendi pontokat.

Mivel az anyagokat döntő részben a mai napon délután kapták meg, ezért nem tudnak dönteni. Azonban szeretnék meghallgatni a könyvvizsgálót az anyagokkal kapcsolatban.

Megkérdezte a felügyelőbizottsági tagokat, hogy ilyen formában elfogadják-e a napirendi pontok áttekintését, tárgyalását? Igen, köszönöm.

A kiküldött napirendi pontok:

- a) Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásról, az egész éves gazdasági tevékenységéről, az Üzleti terv teljesítéséről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Továbbá tájékoztató a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban,
- b) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának és a 2023. évi tevékenységéről szóló beszámolójának megtárgyalása, elfogadása (+könyvvizsgálói vélemény)

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

2. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (9/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozata alapján felkérte az Ügyvezetőt a 2023. üzleti tervben meghatározott és a tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérést részletesen támassza alá, indokolja.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. a) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (8/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozatában felkérte az Ügyvezetőt, hogy a 2024. évre vonatkozó üzletitervét a könyvvizsgálói felülvizsgálatot követően, a részletes tervszámok megismerése érdekében, a KT előtti előterjesztés előkészítését megelőzően, a 2024. márciusi bizottsági ülésre terjessze a bizottság elé.

b) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. évre szóló üzleti tervének a megtárgyalása, elfogadása.

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

4. Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. lakás- és helyiséggazdálkodás területén az üresen álló ingatlanok vonatkozásában 2023. évben kiírt pályázatokról, azok végrehajtása során tapasztaltokról, valamint a pályázatok eredményességéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

5. A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

6. Egyebek

1./ NAPIRENDI PONT

1. a) **Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásról, az egész éves gazdasági tevékenységéről, az Üzleti terv teljesítéséről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Továbbá tájékoztató a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.**

b) **A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának és a 2023. évi tevékenységéről szóló beszámolójának megtárgyalása, elfogadása (+könyvvizsgálói vélemény)**

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

Halmos Istvánné: az anyagokat a mai napon délután kapták meg, ezért nem tudnak dönteni. Szeretnék meghallgatni a könyvvizsgálót a napirendi pontokkal kapcsolatban.

Szuhai Erika: javasolja, hogy a bizottság egyben tárgyalja az 1-2-3. napirendi pontot, így egyben kapunk kiegészítést.

Halmos Istvánné: jó, elfogadtuk a javaslatot.

Borsosné Pál Ildikó: köszönti a jelenlévőket. Nagyon sok munka volt a 2023-as beszámolóval. Novemberben jelezte először a Felügyelőbizottságnak és Ügyvezető Asszonynak, amit tapasztalt, hogy a könyvelési adatok megbízhatatlanok. Nagyon sok a hiányosság és a pontatlanság. A Felügyelőbizottságnak és az Ügyvezető Asszonynak köszönhetően erre vonatkozóan gyors intézkedést hozva és elkezdve azt a munkát, ami alapján a mai nappal beterjesztett beszámoló egyáltalán tárgyalásra kerülhet. Különös év volt ez a Kft. életében, mert kiválással jött létre. Tehát, ahogy a beszámolóból is lehet látni a nyitó adatokban, az előző évi adatokban a vagyon mérleg szerinti adatok szerepelnek. Ezt le kellett ellenőrizni. Nagy feladat volt az átnyitás, sok tétel volt főleg a tárgyi eszközöknél, főleg az ingatlanoknál, átvett eszközöknél, amelyeket pontosan, precízen kellett áttenni, hogy az új Kft.-nél tovább tudják folytatni azoknak a nyilvántartását, az értékcsökkentések elszámolását. Az első feladata az volt, miután a nyitás megtörtént, hogy a vagyonmérleg szerinti nyitó adatoknak az egyezőségét megállapítsa. Elhozta a vagyon mérleget, kinyomtatta és a 2022. évi adatoknál igazából 2023. január elsejei átvett nyitó adatok szerepelnek. Így az összehasonlításban a mérleg adatok összehasonlíthatóak, viszont az eredmény kimutatásban nem tudnak összehasonlításokat tenni, mert nem értelmezhető a kiválással létrejövő cég eredménye. Átvette a mérlegből az eszközöket, a kötelezettségeket, forrásokat és átvette a saját tőkéje bizonyos részeit, de eredményt nem tudnak összehasonlítani. Kerestek egy iránymutatást és aszerint is jártak el, amit a számviteli törvény is előír, hogy a mérleg adatokat be kell mutatni az előző évi tárgyeszköz vonatkozásában. Az eredmény kimutatásban csak hivatkozni kell erre a tényre és a szöveges rész nagyon szépen tartalmazza, hogy valóban itt a kiválás miatt ezek az adatok nem szerepelnek benne, csak az eredmény kimutatás. A mérlegbeszámolónál az első feladat volt az átvett eszközöknek, illetve a 2023-ban beszerzett új eszközöknek a vizsgálata megfelelő értékben, megfelelő összegben, tehát a bekerülési értékük rendben volt-e, illetve a számviteli politikájuk szerint lett megállapítva az eszközök után elszámolt értékcsökkenése. Erre vonatkozóan neki a könyvvizsgálathoz olyan bizonyosságot kell szerezni, ami alapján azt mondja, hogy a mérlegsor valódi. Megfelelő értékben tartalmazza az eszközértékeket. Mintavétel alapján megállapította, hogy a befektetett eszközök 1 088 241 000,-Ft értékben került kimutatásra. A többi mérlegsorra is ugyanezt tudja elmondani. A készletek sora leltárakkal van alá támasztva. Tehát ott, amit felleltároztak azok az értékelési szabályzatban megfelelő értékkel kerültek megállapításra, így ez is számára a szerzett bizonyítékok és bizonyosságok alapján elfogadható. A vevő követelésekre ott is mintát kellett venni, illetve visszaigazolásokat kértek a vevőktől. Több esetben kaptak visszaigazolást, több esetben pedig a pénzügyi teljesítettséget kellett nézni és az alapján, ha valaki pénzügyileg teljesítette a tartozását, akkor az azt jelenti, hogy el is fogadta az év végi értékét. A vevő követeléseket ilyen módon vizsgálta meg. Az egyéb követeléseknél minden egyes tételhez leltárakat kapott, a leltárak támasztották alá, melyek voltak azok, akár általános forgalmiadó, adókövetelések vagy más jellegű követelések, amelyet a szöveges beszámoló tételiesen bemutat. [REDACTED] a piacnak [REDACTED]. Erre egy aláírt évvégi pénztár leltárat kapott, a bankszámlákra megkapta az OTP Banknak a külső audit levelét. Ennek a

könyvvizsgálatnak az a legfontosabb része, hogy a harmadik fél igazolja vissza a beszámolóban szereplő egyenleget, mert az egy olyan visszaigazolás, ami független a társaságtól, tehát az a legbiztosabb bizonyítéka a könyvvizsgálatunknak. Az időbeli elhatárolásokban is olyan kimutatásokat kapott, amelyek alapján valamennyi ott szereplő tételről meg tudott bizonyosodni, hogy a valós tételeket valóban szerepeltetni kell a beszámolóban. Ezeknek az összegét is teljes bizonyossággal tudtam elfogadni az éves beszámolóban. A társaság jegyzett tőkéje a 3 millió Ft, amivel kiválással létrejött a társaság, itt a cégbivonattal egyeztetett, hogy valóban a cégbivonatban ez az összeg szerepel. A tőketartalékban az a 7 451 000 szerepel, amit a jogelődötől átvett az új társaság, illetve a tőketartalékban szerepel még a tulajdonos önkormányzat 200 millió Ft-os árszűkítő tőkeemelése, amely el lett fogadva a képviselőtestület által. A kötelezettségek között az önkormányzati könyvvizsgálat során egyeztetette az önkormányzat kimutatásaival és az önkormányzati kölcsön helyes összegben lett kimutatva. Éven belüli kötelezettségként a 2024. évben esedékes rész, éven túli kötelezettség pedig a 2024. december 31. után esedékes rész. A vevőktől kapott előleget is olyan szinten egyeztetette, hogy ott is tételes kimutatást kapott, hogy melyik vevő, milyen összeggel, összegben fizetett előleget. Ugyanez vonatkozik a szállítókra is. Mind a szállítóknál, mind a vevőknél voltak olyan túlfizetések, amelyeket át kellett sorolni a mérlegbe és a vevői túlfizetéseket vissza kell fizetni vagy beszámítani. Ezeket kötelezettségek között mutatta ki a beszámolóban a társaság. A szállítói túlfizetéseknél jóváíró számlák voltak, főleg az MVM részéről voltak jóváíró számlák. Ezeket pedig követeléseknél kellett a beszámolóban szerepeltetni. Ezeket vagy visszakapja a társaság, vagy pedig a jövőben a fizetési kötelezettségeibe kell majd beszámítani. A passzív időbeli elhatárolások között főleg a piaci bérleti díjak szerepelnek, ennél már volt előzménye a VG-nél, megvolt ez az 50 éves bérleti díj számítás és ennek a 2023-as évre jutó részét kellett figyelembe venni, hogy az halasztott bevételként visszahatárolásra került-e? Ez alapján megállapította, hogy minden egyes mérleg sor nagyon sok munka eredményeként és nagyon sok egyeztetés eredményeként és figyelembe véve, hogy az önkormányzattal is tudtak egyeztetni, adófolyó számlákkal tudtak egyeztetni, megfelelően alátámasztott és leltárral dokumentált tétel. Ez alapján megállapította a mérlegbeszámoló valóságát. Az eredmény kimutatáshoz mintát vett és nagyon szépen köszöni Ügyvezető Asszony és [REDACTED] segítségét, aki nagyon sok bizonylatot töltött fel neki, amelyeket átnézett tételesen és megnéztem, hogy valóban jó összeggel, valódi tartalommal kerültek be a társaság könyvelésébe. Ez azért nagyon fontos, mert a könyvvizsgálónál van egy lényegességi küszöb, afölött az összes tételt meg kell nézni, ezt neki kellett kiszámolni. Az az alatti tételeknél pedig egy statisztikai mintavétel alapján egy könyvvizsgálatnál alkalmazott program számolta azokat a tételeket, amit vizsgálnia kellett. Itt az 50 000 Ft fölötti pár millió Ft-os tételeket tényleg teljesen ilyen kamarai módszerrel meghatározott statisztikai módszerrel hajtotta végre. Kicsit áttérve az üzletitervre. Az üzletitervnél számomra

Halmos Istvánné: kérdezhet valamit?

Borsosné Pál Ildikó: igen!

Halmos Istvánné: a kötelezettségeknél azt mondta, hogy a rövidtávú az a 2024-re vonatkozik ez a tagi kölcsön, a hosszútávú pedig a 24 utáni. Ő úgy tudja, hogy nem fizették ki a 2023-as tagi kölcsönt.

Hernig Erika: attól még ugyan ez vonatkozik a számviteli törvényben, attól, hogy nem fizették ki a kötelezettsége ugyan úgy megmarad, át kell rakni a rövidtávú kötelezettségekbe.

Borsosné Pál Ildikó: összecszerűen 28 568 000,-Ft 2025-re esedékes rész, 2023-ban lejárt 2024-ben esedékes tulajdonképp 24-ben lesz esedékes minden 57 144 000,-Ft. Itt azt szeretné még hozzá tenni, hogy beszéltek a felügyelőbizottsági ülésen, hogy itt javasolná, főleg a veszélyhelyzeti kamat csökkentést vagy a teljes kamat mentes hitelre történő módosítását a szerződésnek. A könyvvizsgálat befejezéséig, a beszámoló készítéséig ez nem történt meg. Ezért a kötelezettségek között a kamatot is kellett számolni, ez 13 millió Ft volt.

Halmos Istvánné: Ügyvezető Asszony mondta erre vonatkozóan, hogy a jogász azt mondta, hogy nem lehet visszamenőlegesen módosítani.

Domokosné dr. Kósa Edit: ő azt mondta, hogy a szerződés módosítását indítványozták és a jegyző asszony felé már beterjesztésre került. Még nem kaptak erre vonatkozóan választ, hogy az önkormányzat a szerződés módosítással egyetért-e vagy sem. Annyit mondott az ügyvéd úr, hogy valamennyi banki alapkamatot nem lehet elengedni. Valamilyen jogszabály írja elő.

Hernig Erika: jelen pillanatban több mint 13 millió kamatnál tartanak, nagyon magas a százalékarány.

Halmos Istvánné: azt nem lehet elengedni?

Hernig Erika: teljes egészében nem!

Borsosné Pál Ildikó: a pénzügyi műveletnél ezt is látni lehet, az eredmény kimutatásban 13 366 000,- Ft volt. Ez is rontotta az eredményt. Picit még az eredmény kimutatásra visszatérve az üzemi tevékenység eredménye az a 132 862 000,-Ft, tehát ez a szokásos működési eredménye, a tulajdonosi kölcsön utáni kamatok figyelembevételével -146 228 000,-Ft lett az adózott eredmény 2023. évben. Elkészült a szöveges beszámoló is. Meg kellett nézni, hogy minden egyes rész benne van-e, amit a számviteli törvény előír. Ez mellett egyeztetett Hernig Erikával és Ügyvezető Asszonnal, és elfogadta azt, hogy bele került minden, ami a tulajdonosi tájékoztatáshoz szükséges. Nagyon részletesen lett kibontva minden egyes beszámolósor az analitikával alátámasztva mutatták ki a meghatározott összegekben. Hernig Erikával még egyeztetve tegnap este és bele írta mind azt, amit kért. Véleménye szerint a tulajdonosnak és a külső hitelezőknek, akik majd látják a céginformációs szolgáltatnak a portálján, megfelelő tájékoztatást kapnak a 2023-as gazdasági évről.

Nagyon bízik abban, hogy a könyvelésnek a folytonossága, 2024-re áttérve, megfelelő lesz és nem lesznek ugyanebben a helyzetben, hogy futnak azután, hogy milyen hibák vannak a könyvelésben és nem a könyvelés folyamatosságát és az adatok korrektségét tudják nézni, hanem azt, hogy mi az, amit ki kell javítani. Mert a 2023-as évvel ez volt! Mi az, amit javítani kell ahhoz, hogy az évvégén olyan beszámoló készülhessem, ami tényleg valós adatokat tartalmaz. Úgy gondolja, hogy ehhez mindenképp támogatást kell kérnie, hogy Hernig Erika meddig marad, a szerződése mikor jár le?

most találkozott először, de mindenféleképp szeretné a folyamatos tájékoztatást kérni, hogy akár a felügyelőbizottság részére, akár valamelyik külső adatszolgáltatást kérő vagy a tulajdonosi adatszolgáltatásának a teljesítése olyan legyen, hogy megfelelő és korrekt adatokat tartalmazzon.

Hernig Erika: május 31-ig tart a szerződése. A nyitást még le kell ellenőriznie, hogy a nyitásnál minden megfelelő. Meg fogja nézni a bért, meg fogja nézni a nyitás után a tárgyeszközt, ami akkortól már folyamatosan lesz könyvelve. Megnézi még a bankszámlákat, hogy azoknak jók-e az egyezősége és amikor ezeket átnézi, akkor fogja átadni május 31-gyel. Egyes sarkalatos pontokat fog megnézni. Vannak már észrevételei, amit meg fogok beszélni, reméli [REDACTED] befogadó lesz! Azért a tárgyeszközhöz hozzá is kell nyúlni!

Borsosné Pál Ildikó: nagyon sokat küzdött azzal, hogy az értékcsökkenésről azt tudja mondani, hogy megfelelő.

Hernig Erika: ha most befejeződik a beszámoló, lezárják az évet. Akkor megnéz egy főkönyvi kivonatot és a főkönyvi kivonatban a sarkalatos pontokat megnézi még, de olyan részletesen, mint az elmúlt időszakban, nem fogja megnézni.

Halmos Istvánné: és akkor még ott a vagyon.

Borsosné Pál Ildikó: az ingatlanoknál nincs is gond 2% helyesen van számolva. A kisértékűről van szó. Ott a 200 000,-Ft alatti csak egy kicsit másképp van értelmezve, mint a törvény meghatározza. Tehát ebben azért van javítani való. Nagyságrendben nem olyan tétel, ami befolyásolta volna a mérleg tétel értékét. Saját tőke! Szeretne erről is egy pár gondolatot mondani. 64 223 000,-Ft a saját tőke összege, 3 millió a jegyzett tőke, tehát ezzel indult a társaság. Viszont látható, hogy az eredmény -146 228 000,-Ft. Ez alapján a saját tőkének a csökkenése prognosztizálható 2024-es évre is. Főleg úgy, hogy látják a 2024. évi üzleti tervet. Sőt, ha az üzleti tervben ez a negatív összeg valós lesz és valóban ennyi lesz a veszteség 24-re, akkor a saját tőke negatívba megy át. Tehát a 64 223 000,-Ft a 193 000 000,-Ft veszteséggel 2024-re, akkor ott már egy 130 milliós veszteségnél lesz a Kft. A Ptk. úgy szól a Kft. esetén, hogy amennyiben a vagyon veszteség bekövetkezik akkor a tulajdonos, ha ez két éven keresztül fennáll, akkor köteles a tőke pótlásról gondoskodni. A tőke pótlásról ázsiai tőkeemeléssel célszerű gondoskodni, ez a VG esetében több esetben előfordult. Amíg a strand [REDACTED]

[REDACTED]. A tulajdonosnak fel kell hívni a figyelmét, hogy ezt a főkevesztést neki pótolni kell. Egyrészt a jogszabály előírja, másrészt a likviditása nem lesz biztosítva a társaságnak. [REDACTED] vállalkozási tevékenységből [REDACTED]

[REDACTED] Folyamatosan felmerülnek a fizetési kötelezettségek, tehát akárki lesz az ügyvezető, akárki lesz a gazdasági vezető, hogyha ez a tulajdonos részéről nem lesz rendezve, nem avatkozik be, likviditási problémákkal fog küzdeni az ügyvezető asszony. Akkor nem csak a lassú tőkevesztést, ezt a kétéves szabályt kell nézni, hanem a gyors tőkevesztést és akkor azonnal össze kell hívnia a legfőbb testületet, tehát a polgármester úrnak jeleznie kell, amennyiben olyan likviditási probléma jelentkezik, amivel a cégnek a működőképessége kétségessé válik. Az üzleti tervvel kapcsolatosan ennyit szeretne átvezetesként elmondani, illetve, hogy a saját tőkét mi alapján ellenőrizte, de problémát fog okozni és ha ebben az évben még nem, de a 2024-es működésnél ez már problémát fog okozni.

Halmos Istvánné: a 2023-as évben is gondot jelentett. Tudják, hogy a strandnál mi a helyzet, [REDACTED]

[REDACTED]

Borsosné Pál Ildikó: amit még az Erikától elkért, hogy a munkaszámokra, szakfeladatokra gyűjtik azt, hogy különböző tevékenységeknél milyen eredménye van a társaságnak. Összesen a vállalkozási tevékenységnek [REDACTED]

[REDACTED]

Hernig Erika: [REDACTED]

[REDACTED]

Kovács Dávid Attila:

Borsosné Pál Ildikó:

Hernig Erika: a közhasznú tevékenységnél a kezelési díjak meg az elidegenítéssel kapcsolatban elszámolt jutalék nyereséges lett. Sokkal kedvezőbbek lettek a jutalék számítások ezért a feladatért, mint amivel előzetesen kalkuláltak és ezért az ott lévő nyereség meg ennek a vesztesége eredményezi ezt az eredményt. A veszteség eltérésének az oka, hogy csak benne van az iparüzési adó, ami nincs rárakva az adott három területre, mert nem lehet szétbontani. Azzal változik az eredménye, hogy az alaptevékenységét a nonprofit jellege miatt ezen adók nem terhelik.

Meg is vizsgálta, készített egy táblázatot, amelyet átküldött Ildikónak, és egyértelműen látszik, hogy az elszámolásban a táblázatok, amiket magával is hozott, azoknak a nettó értéke hozza a nyereséget. Azt is tudni kell, hogy amikor elhatárolnak egy alaptevékenységet, akkor még nem tudják rárakni egy feladatra, hogy lakásügy, vagy helyiség, vagy stb. és ez egy 11 millió Ft elhatárolást eredményezett januárban, amit már el is számolt a cég az önkormányzat felé és ez is nyereséget eredményez, mert nincsen rárakva még alaptevékenységre. Ezt jelenti az alaptevékenységnek a nyeresége. Elhatárolják a várható kötelezettséget a másik oldalán lévő bevétel terhére, de még a bevételt nem osszák szét az elhatárolásban a megfelelő feladatra, mert az ugye a 24-es év elején kerül oda és az elhatárolás másik oldala, amikor elszámolják a 96-os számlaosztályba. Ez is okozza ezt a nyereséget, ami látható az alaptevékenységen.

Halmos Istvánné: akkor ez azt jelenti, hogy a Kft. tevékenységében a mostani 146 millió mínusz nem annyi a valóságban!

Hernig Erika: több mint 150 millió, de a Kft. eredményessége összességében nem változik, az elhatárolt tételek az alap- és vállalkozási tevékenység eredményességének arányát változtatja meg, ha ki lett volna fizetve az adott tevékenységre, akkor rá lett volna rakva az adott szakfeladatra és munkaszámra és akkor kimutatható lett volna, melyik tevékenység eredményessége változna. De így, hogy nem tudják az adott feladatra rátenni, így olyan, mintha az alaptevékenység nyereséges lenne. Ez csak egy számviteli matematika. Egy elhatárolást nem lehet rárakni konkrétan egy ilyen tevékenységre, azt egyösszegben egyszerre kell lekönyvelni. Ez egy tájékoztatás, hogyha összeadják, akkor ezen magyarázat nélkül nem jön ki a veszteség összege.

Kovács Dávid Attila: mennyi a veszteség akkor?

Hernig Erika: 146 millió valamennyi.

Borsosné Pál Ildikó: 146 228 000,-Ft.

Halmos Istvánné: köszöni szépen a tájékoztatás! A következő keddig bizottsági ülésre átnézi a bizottság az anyagokat. Az előterjesztésekkel kapcsolatban jelzi, hogy az üzleti terv előterjesztésében a (a dologi kiadásos) táblázatot módosítsák. Jelzi, hogy kért a bizottság 2023. évi tervet és teljesítést tartalmazó anyagot összehasonlítás céljából. Kérdezi, hogy a kapott anyagot sikerült-e megnézni?

Kovács Dávid Attila: tisztelettel jelezné, hogy ezt az anyagot du. 14-15 óra körül kapta. Meg fogja nézni, ezt tudja mondani.

Halmos Istvánné: azt gondolja, hogy a táblázat ilyen formában elfogadható, de nincs hozzá szöveges értékelés.

Kovács Dávid Attila: ennél részletesebb és számokkal alátámasztott anyagokat kért. Arra lenne kíváncsi, hogy a 2023-as terv és a tényleges teljesítés között számokban mik voltak az eltérések és annak mi a magyarázata.

a strand

Hernig Erika:

a piac esetében

Kovács Dávid Attila: megnézi majd.

Hernig Erika: ott jobban ki van mutatva.

Halmos Istvánné: belenézett a szöveges indoklásba. Részletesebben kellett volna kimutatni eredményeket. Az üzleti tervben vállalkozási tevékenység van meghatározva. Nagyon jó lenne, ha egyenként, tevékenységenként látná a bizottság, hogy a bevételek és a kiadások hogyan alakulnak. A korábbi kt. előterjesztésekben is azt látta, hogy ezek nincsenek részletesen kifejtve, csak a nagy kördiagramm van.

Hernig Erika: amit a jogszabály előír, az benne van.

Halmos Istvánné: rendben van! Kéri, hogy a keddi ülésre, ne utolsó pillanatban, előbb, tehát időben kapja meg a bizottság az anyagot, hogy áttudják nézni. Az üzleti tervhez a bevételeket és kiadásokat tevékenységenként szeretnék látni. Megkérdezte, hogy a jegyzőség megkereste-e már ügyvezető asszonyt az őstermelői és kistermelői árusítási tevékenységgel kapcsolatosan?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem.

Halmos Istvánné: [REDACTED]

piacot.

Hernig Erika: a strand [REDACTED]!

Halmos Istvánné: a keddi bizottsági ülésre a részletezést megkapják, ehhez kérünk még valamit?

Kovács Dávid Attila: át fogja nézni az anyagot és ha kér még kiegészítést, jelezni fogja.

Halmos Istvánné: akkor térjünk át a negyedig napirendi pontra.

4./ NAPIRENDI PONT

Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. lakás- és helyiséggazdálkodás területén az üresen álló ingatlanok vonatkozásában 2023. évben kiírt pályázatokról, azok végrehajtása során tapasztaltakról, valamint a pályázatok eredményességéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: a tegnapi nap folyamán kapott a bizottság egy anyagot, neki több észrevétele van, de először képviselő úr mondja el az észrevételeit.

Kovács Dávid Attila: az ő elképzelése az volt, hogy kapjanak egy képet arról, hogy milyen hibák voltak a lakások és helyiségek pályáztatásánál és ezt a cég hogyan javította? Amit a bizottság kapott az egy beszámoló arról, hogy hány lakás, helyiség talált gazdára. Ami pozitív, hogy kevesebb érvénytelen pályázat van, mint az előzőekben. Csak ezek nem arra adnak választ, hogy mik voltak azok a kiírással kapcsolatos hibák, melyek előkerültek és azt hogyan javította a társaság és hogyan fogja ezeket a jövőben elkerülni.

Domokosné dr. Kósa Edit: jó, rendben.

Halmos Istvánné: szeretné hozzáfűzni, hogy a beszámoló úgy van összeállítva, hogy vélhetően más anyagokból lett összeállítva. Ez nem baj, viszont a beszámolóban több helyen szerepel „a csatolt jegyzőkönyv tartalmazza az eredményt”. A beszámolónak nem része az eredményt tartalmazó jegyzőkönyv. Javasolja aláírás előtt átnézni az anyagokat, mert a 2023. évi beszámoló kt. előterjesztés szöveges része szintén tartalmaz csatolt jegyzőkönyvvel kapcsolatos részt.

Kéri a következő bizottsági ülésre a kiegészítést, és ezt is időben kapja meg a bizottság! Akkor jövő héten kedden lesz az újabb bizottsági ülés!

Borsosné Pál Ildikó: csak annyi kiegészítést még, hogy a KT mikor tárgyalhatja a beszámolóra vonatkozó előterjesztést, csak akkor hogyha rendelkezik a felügyelőbizottság írásbeli dokumentációjával, határozatával a beszámolóról. Függetlenül attól, hogy elfogadja-e vagy sem csatolnia kell és akkor kerülhet a képviselő-testületi tárgyalásra.

Halmos Istvánné: és az aláírt beszámoló!

Borsosné Pál Ildikó: részéről még annyi, hogy még a mai nappal készít egy teljességi nyilatkozatot, melyet elküld ügyvezető asszony részére. Ez bizonyítja, hogy mindent megkapott a könyvvizsgálathoz.

Kovács Dávid Attila: meddig van likviditása a cégnek? Mikor kell döntenie Polgármester Úrnak és a KT-nak?

Borsosné Pál Ildikó: amikor ügyvezető asszony úgy látja, hogy nincs lehetősége kifizetni a kötelezettségeket akkor azonnal kell jelezni a tulajdonos felé! Össze kell hívni a testületet és döntenie kell, hogy hogyan tudja támogatnia a saját társaságát, hogy a likviditás biztosított legyen.

Kovács Dávid Attila: lehet ezt tervezni?

Hernig Erika: a korábbi években likviditás során szerzett gyakorlati tapasztalatairól, a megoldási lehetőségekről, a likviditási terv készítéséről tájékoztatta részletesen a bizottságot

Halmos Istvánné: mindenkinek megköszöni a részvételt.


A jegyzőkönyv hitelűl:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. április 16. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

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

Felügyelőbizottság elnök
Felügyelőbizottság tagja
Felügyelőbizottság tagja
Főosztályvezető VG
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:

2024. április 16. 18. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a megjelenteket és elmondta, hogy a meghívóban meghatározott anyagokat megkapták, továbbá megkapta a bizottság azokat a kiegészítő anyagokat is, amelyeket a napirendi pontokhoz kapcsolódóan korábban meghatározott. Kérte a bizottság tagjait, hogy a napirend elfogadása előtt, jelezzék, ha a kapott anyagokkal kapcsolatban észrevételük van.

Ezt követően – kiegészítő információkkal és kiegészítésekkel – elhangzottak a napirendi pontok.

Napirendi pontok:

1. a) Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásról, az egész éves gazdasági tevékenységéről, az Üzleti terv teljesítéséről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Továbbá tájékoztató a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

b) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának és a 2023. évi tevékenységéről szóló beszámolójának megtárgyalása, elfogadása (+könyvvizsgálói vélemény)

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

2. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (9/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozata alapján felkérte az Ügyvezetőt a 2022. évi 2023. évi és a 2024. évi üzleti tervben meghatározott és a tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérést részletesen támassza alá, indokolja.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. a) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (8/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozatában felkérte az Ügyvezetőt, hogy a 2024. évre vonatkozó üzletitervét a könyvvizsgálói felülvizsgálatot követően, a részletes tervszámok megismerése érdekében, a KT előtti előterjesztés előkészítését megelőzően, a 2024. márciusi bizottsági ülésre terjessze a bizottság elé.

b) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. évre szóló üzleti tervének a megtárgyalása, elfogadása.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

4. Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. lakás- és helyiséggazdálkodás területén az üresen álló ingatlanok vonatkozásában 2024. évben kiírt pályázatokról, azok végrehajtása során tapasztaltokról, valamint a pályázatok eredményességéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

5. A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések:

32/2024. (IV.18.): Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XXI. kerület Karácsony Sándor utca 1/B. szám alatti Ü2 jelű 61 m² alapterületű üzlet-helyiségre új bérleti szerződés megkötésére a jelenlegi bérlővel.

40/2024. (IV.18.): Javaslat a DHK Zrt. és Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata közötti megállapodás elfogadására.

43/2024. (IV.18.): Javaslat Budapest XXI. Kerület Kossuth Lajos u. 166. V. 23. szám alatti lakás ingatlan vonatkozásában haszonbérleti szerződés megkötése az Országos Mentőszolgálattal.

6. Egyebek.

Halmos Istvánné: kérdezte a bizottságot, hogy az előbb felsorolt napirendi pontokat elfogadják-e?

Kovács Dávid Attila: egy megjegyzése lenne a napirendi pontokhoz, arra szeretné kérni a cég vezetését, hogy a jövőben minden anyagot, dokumentumot, beszámolót időben juttasson el a felügyelőbizottságnak.

Szuhai Erika: csatlakozik az említettekhez. Ma vidéken volt. Tegnap este kaptak egy előterjesztést, amely kiegészítés volt, amellyel kapcsolatban már volt előzmény, tehát volt tudásuk. A többi anyagot ma kapta meg. Mivel vidéken volt a mai napon, autóvezetés közben nem tud bele nézni az anyagokba. Eljött

a bizottsági ülésre és természetesen figyelni fog mindenkinek az észrevételére, hozzászólására, de így nagyon nehéz felkészülni bármire is és nagyon nehéz érdemben dönteni, megszavazni egy-egy előterjesztést, megfogalmazni véleményt. Neki azért okoz problémát, mert a felügyelőbizottságnak nagyon komoly felelőssége van a munkája során és ő úgy fog dönteni, hogy nincs tudása! Amikor a bizottsági ülés napján kapnak anyagot, akkor ott kellene ülni a számítógép előtt, hogy átnézzék azt, de munkahelye van. Ebben kér segítséget!

Halmos Istvánné: akkor dönthetünk?

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

12/2024. sz. határozat (2024.04.16.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

a) Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi gazdálkodásról, az egész éves gazdasági tevékenységéről, az Üzleti terv teljesítéséről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenységekre. Továbbá tájékoztató a gazdálkodás év végi zárlati feladatainak végrehajtásával, aktuális helyzetével kapcsolatban.

b) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának és a 2023. évi tevékenységéről szóló beszámoló-jának megtárgyalása, elfogadása (+könyvvizsgálói vélemény)

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

Halmos Istvánné: ügyvezetőnek van kiegészíteni valója?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, nincs.

Halmos Istvánné: bizottságnak? Ha még nincs, akkor ő teszi fel a kérdéseit. A 34. oldalon, ahol a követelések vannak felsorolva, az alapítóval szembeni 19 milliós követelés az mi? És mi a tárgyidőszakban el nem számolható 33 millió ÁFA és a mérlegforduló időszakot terhelő 38 millió Ft?

Hernig Erika: akkor egyszerre elmondja. Olyan mérleg tételek vannak benne, amivel ők is ritkán találkoznak. Például az MVM 2023. január elsejétől az összes közüzemi számlát, amit eddig a VG fizetett, 2023. decemberében jóvá írta. Ezeket a kötelezettségeket jóvá írta a VG-nak, majd a Kft-nek kiszámlázta. Viszont ezért az a 19 millió a teljes egész évi áramköltség. Ez egy továbbszámlázott szolgáltatás az önkormányzat felé és ennek a nagy részét a 271-esek közüzemi költségben az energetikai számlák teszik ki. Ehhez kapcsolódik a szállítóiban is a nem tisztázott szállítók is és ehhez tartozik a mérleg időszakot terhelő érték, tehát az elhatárolások is. Ezért most az elhatárolás is felborult. Nem itt kellene lennie, hanem a 4-esben, de mivel mínuszos előjele volt a 3-asba került. Ezzel, amit az MVM művelt, a VG mérlege is felborult. A

VG-ban pedig csupa ellentétes oldalon van minden. Azzal, hogy az MVM utólagos számlázása miatt minden felborult, ezért, hogy a mérleg mind két oldala meg legyen, más oldalra kerültek. Tehát ez a 38 millió Ft az elhatárolt számlázásnak a tételei. Az ÁFA meg azt jelenti, hogy a tárgyidőszakban el nem számolt ÁFA amikor visszahatároljuk a 271-es, mivel már megtörtént az ÁFA bevallás a december hónapra, akkor egy 36816-os főkönyvi számlára kerül az ÁFA értéke. Ez az az ÁFA, amit utólag bevallunk és majd elszámolunk csak már nem a 4661-es tételbe kerül.

Halmos Istvánné: és akkor itt vannak a bevételi aktív elhatárolások.

Hernig Erika: igen, igen! Ez passzív lenne és ide kerülne az eszköz oldalra.

Halmos Istvánné: a rövidlejáratú kötelezettségek között, a szállítóknál milyen nagy a kötelezettség.

Hernig Erika: ennek is az eredménye.

Halmos Istvánné: jó, jó! Ide is van írva, hogy közüzemi. A rövidlejáratú kötelezettségeknél szeretné megkérdezni, hogy a kiválással létrejövő kötelezettség a 178 millió Ft micsoda? És ez az egyéb kiválás miatti kötelezettséggel együtt majdnem 200 millió Ft.

Hernig Erika: a kiválással létre jött kötelezettség a VG mérlegében is szerepel. Január elsejével szétvált a két cég és ott voltak olyan kötelezettségek, mint a bér, amelyek átkerültek az Ingatlanhasznosító Kft.-hez. Tudni kell, hogy elvitt egy nagyon nagy mennyiségű vagyont a VG-től, ahhoz vinnie kellett a kötelezettséget és ezek a kötelezettségek a decemberi munkabér és a teljes bért elvitte a kötelezettségbe, mert úgy jött ki a két oldal és a hozzá kapcsolódó járulékot. Ez a 178 millió ez a VG mérlegében is van. A VG-nél követelés, a Kft-nél kötelezettség.

Halmos Istvánné: ezt, hogy fogja tudni rendezni?

Hernig Erika: erre van a könyvvizsgálónak javaslata, de ehhez meg kell várni sok mindent.

Halmos Istvánné: rendben!

Hernig Erika: az egyéb kiválás miatti kötelezettség, pedig az olyan, amit a VG fizetett ki a Kft. helyett, mert a VG kapta meg a számlákat és még nem tudtak elszámolni vele.

Halmos Istvánné: néhány megjegyzés a beszámolóhoz. A társaság 2023. évi üzlet tervét mínusz 169 millióval fogadta el a KT ahhoz képest a mínusz 146 millió nagyon szép eredmény! Azért azt meg kell jegyezni, hogy igen tekintélyes segítséget kapott a gazdálkodás elszámolásához is, valamint az önkormányzattól is a gazdasági társaság.

Kovács Dávid Attila: köszöni szépen a szót! Ott kezdené, ahol elnök asszony abba hagyta. Ez egy veszteséggel létre hozott társaság volt, a KT így fogadta el. Mindenki tudja, hogy mi okozza ezt a veszteséget. 2023-ban ezt a veszteséget csökkenteni tudta a cég, úgy, hogy a cégben alapvetően sokan újak voltak és kezdettől fogva nem kapott sok közéleti szereplőtől semmiféle támogatást, csak támadást. Véleménye szerint ez egy nagy dolog és mindenképp köszönetre méltó. Ennek ellenére a KT, mint politikai testület fog dönteni erről a beszámolóról. Első kérdése, hogy ha még sem fogadják el ezt a beszámolót, ha jól értelmezi, hogy ameddig az adószámot törlik, amíg a cég törlésre kerül az hosszú hónapokig tart!

Hernig Erika: igen ez így van! Tavaly ők már utána néztek, hogy hogyan történik egy ilyen felszámolás. Május 31-ig még el lehet fogadni a beszámolót. Ezt követően megnézik, hogy ki nem adta be és ezek után felszólítja a céget a

Cégbíróság, hogy adja be a beszámolóját. Csak ezek után indítják el az eljárást. Először felszólítás, a Cégbíróság felhívja a tulajdonost, a képviselő-testületet. Akkor nagyon meg kell indokolni, hogy miért nem fogadták el a beszámolót. Az nem indok, ami alapján a képviselő-testület dönt, hanem ha számvitelileg nem felel meg és meg tudják indokolni pontosan, hogy ők milyen problémát láttak ebben a beszámolóban.

vállalkozási tevékenységét, mert a közhasznú tevékenysége terhére megy. Itt teljesen más szituáció van, viszont először is a Cégbíróság a képviselőktől fogja megkérdezni, hogy milyen szempontból döntöttek úgy, hogy ez a beszámoló nem elfogadható. Tehát hasonló, egy kicsit más, mint a költségvetés, mert itt meg kell indokolniuk, hogy milyen hibát találtak. Az, hogy nem ért hozzá az nem indok, az nem elfogadható! Főleg, amikor könyvvizsgálói véleménnyel van alátámasztva.

Kovács Dávid Attila: szakmailag konkrét számokkal, megfelelő adatokkal alátámasztott!

Hernig Erika: igen, persze. Minden egyes szám mögött tételes analitikus kartont készítettek.

Kovács Dávid Attila: néhány apró kérdése volna. A hosszú lejáratú kölcsön, ami 57 millió forintról 28,5 millió forintra csökkent, ez a tagi kölcsön.

Hernig Erika: ez nem csökkent! Ez úgy szól, hogy 2025-ig kell kifizetni, függetlenül attól, hogy fizették vagy nem fizették. A számviteli törvény szerint meg kell határozni, hogy mi a hosszú lejáratú kölcsön és mi a rövid lejáratú kölcsön, mivel még tavaly két részlet volt, át kellett rakni automatikusan az egyiket a rövid lejáratúba, melyet 2024-ben kellene teljesíteni. Ezért már a hosszú lejáratúban egy van a 2025-ös.

Ez csak egy számviteli dolog.

Kovács Dávid Attila: 2023-ban tagi kölcsön visszafizetés nem volt.

Hernig Erika: nem történt meg, ezért a rövid lejáratúnál 57 millió Ft van.

Kovács Dávid Attila: tehát akkor ez most úgy néz ki, hogy a 2024-ben 28,5 és 2025-ben még egyszer 28,5.

Hernig Erika: meg még a 2023-as is ott van. Természetesen a mérlegben a rövid lejáratú kölcsönök között. Összesen még három törlesztés van.

Kovács Dávid Attila: az alapkamatra is rá akar kérdezni, hogy lehet-e korigálni, mert még most is nagyon magas.

Hernig Erika: a vissza nem fizetett részletekre vonatkozik. Mind a három részletre. Ez a Kft. mérlegében a kötelezettségek között, az önkormányzat mérlegében pedig a követelések között szerepel.

Kovács Dávid Attila: akkor ez egy jelentős összeg. Egyik zsebből a másik zsebbe.

Hernig Erika: igen, de amikor megkötötték ezt a szerződést akkor nagyon alacsony volt a banki alapkamat. Mint az elidegenítésnél hoztak egy olyan határozatot, hogy a kamat maximum 6%, itt is bele kellett volna rakni, hogy maximum 4%. Pillanatok alatt felment olyan magasra a banki alapkamat, hogy addig nem fizettek összesen annyi kamatot, mint abban az egy évben.

Szuhai Erika: arra esetleg nincs lehetőség, hogy szerződés módosítás történjen?

Halmos Istvánné: testületi döntés szükséges.

Szuhai Erika: pontosan ezért, hogy ne hozza kellemetlen helyzetbe a céget! Egy adott fix kamatot határozna meg az adott évre vonatkozóan.

Kovács Dávid Attila: ha jól értem, 2025. december 31-ig kell visszafizetni, de ütemezve. Ez is meg van határozva,

Hernig Erika: meg van határozva az ütemezés is.

Kovács Dávid Attila: ha ez a testületi döntés megszületne akkor a teljes fennmaradó összegre érvényes volna.

Hernig Erika: persze.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Hernig Erika: persze jóvá írható! Hiába van előírva a veszteséghez, ebben az esetben ezt vissza lehetne írni egyéb bevételként. Visszamenőlegesen erre a három időszakra hoznának egy határozatot, hogy kevesebb a kamat, ugyan úgy ki kellene számolni, hogy a 4-es számlaosztállyal szemben nem a 8-as számlaosztályba lenne előírva, hanem a 9-es bevételek között és akkor a kettő közötti különbséget ütné egymást.

Kovács Dávid Attila: ha még ebben az évben lenne egy olyan testület, ami ezt megtenné?!

Hernig Erika: igen! Akkor ez a 2024-es évben már egyéb bevételként jelentkezne.

Kovács Dávid Attila: az előző év mit jelent?

Hernig Erika: az előírt kamat, amit előírtak, amihez nincsen határozat, azon nem lehet változtatni, hanem ha visszamenőleg úgy döntenek, hogy változtatnak, akkor azt az ellentétes oldalú bevételbe kellene berakni. Például a mérlegbe már nem nagyon szoktak belenyúlni, senki nem szereti az utólagos módosítást. Lehet akkor kompenzálni és az utolsó évi kamatnak az előirányzatából vennék le és az lenne kevesebb. Matematika!

Kovács Dávid Attila: az utolsó mondat világos! Jelentősen csökkentheti akkor a testület, ami az érdeke, hiszen ez a veszteségét csökkentené annak a cégnek, amelynek 100 %-os tulajdonosa, s amivel eredetileg nem is számoltak.

Szuhai Erika: tulajdonképpen az önkormányzat egyik zsebéből a másikba rakja.

Kovács Dávid Attila: a másik, ahogy nézte az önkormányzat 2023. évi pénzügyi beszámolóját és ott működési támogatásként 193 millió Ft volt meghatározva. Ez év végéig megnövekedett 350 millióra, amiből 320 milliót költöttek. Miért?

Hernig Erika: 320 millió. Biztos ennyire volt számlájuk. A növekmény egyik oka a béremlés.

Halmos Istvánné: a béremlés az üzleti tervben benne volt!

Hernig Erika: igen, de az önkormányzat is később ütemezte be. Tehát az önkormányzat is megemelte az alap működési támogatását. Amikor elfogadják akkor benne van az alap, amit betervezték. Utána külön benne van a fizetésemelés, ami egy külön sor.

Halmos Istvánné: most céltartalékban van, tavaly meg egy az egyben megkapta a Kft.

Hernig Erika: akkor amikor terveztük akkor még nem volt neki benne abban a sorban. Később, amikor csinálta a módosító javaslatot, akkor került bele a fizetésemelés. Azért emlékszik jól rá, mert ő nem úgy csinálta az üzleti tervet tavaly, hanem bele rakta a bérbe és szóltak, hogy vegye ki, mert az önkormányzatnál nem szerepel a működési támogatásban, hanem még a céltartalékban szerepel a fizetésemelés. Az idén is ez volt a kérés, hogy külön sorban szerepeljen, ezzel megemelték az előirányzatát. Év végén kaptak még

jutalmat, plusz cafetériát ezzel emelkedett a működési támogatás mértéke, előirányzata.

Halmos Istvánné: de voltak még egyéb feladatok is!

Hernig Erika: azok mindig emelik a működési támogatást. Annyiban változott 2023-as évben

Kovács Dávid Attila: bocsánat! Milyen lakásnál?

Hernig Erika: az ingatlanok esetében, lehet karbantartási feladat. Továbbá 2023-ban volt egy ÁFA szakértő az önkormányzatnál és az a változás, hogy eddig közvetített szolgáltatásként számolták el a lakásokra a közüzemi költségeket és a karbantartást. A lakásoknál az önkormányzat ÁFA mentességet választott. 2023. évtől már minden, ami a lakásokkal kapcsolatos működési támogatás lesz. Tehát már csak azok fognak továbbszámlázott szolgáltatásként szerepelni, amiknek van önkormányzati ÁFA-s bevétele. Ezért a működési támogatás már emiatt is megemelkedett, mert átcsoportosítás történt a dologi és a működési támogatás között. Ez nagyon nagy emelkedést jelent.

Kovács Dávid Attila: bocsánat! Minden, ami a lakásokkal kapcsolatos az működési támogatás?

Hernig Erika: igen! Ez egy ÁFA szakértővel való megbeszélés alapján történik, így mindenkinek egyszerűbb az elszámolás.

Kovács Dávid Attila: a beszámolóban olvasta, hogy a lakásügyi csoport 4 fő és a személyes ügyfélszolgálati idő csökkent. Van visszajelzés, hogy jó-e ez így?

Domokosné dr. Kósa Edit: a tavalyi évben kiküldésre kerültek az adatszolgáltatási adatlapok 1186 bérlő részére. Sok volt a hiánypótlásra felszólító levél, akkor abban az időszakban beszélhetünk egy dömpingszerű megkeresésről, megnövekedett az ügyfélszolgálat, de idén már nem volt ilyen nagyarányú hiánypótlás.

Kovács Dávid Attila: akkor jól érti, hogy nem jött visszajelzés, hogy nagyobb idő kellene az ügyfélszolgálatra?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, ő nem kapott jelzést.

Kovács Dávid Attila: a beszámoló szerint 224 kisebb felújítás és 427 felújítandó lakás ez több mint 600 lakást jelent. Hogyan zajlik ez a folyamat?

Domokosné dr. Kósa Edit: a következő évben visszamegy a bérlemény ellenőr ismételtén és újabb jegyzőkönyv kerül kiállításra a bérlemény állapotáról. Kezelőként ő azt tudja tenni, hogy felszólítja kétszer és ha nem tudja megoldani a karbantartási feladatokat, akkor szerződés bontásra kerülhet sor. Viszont ez nagy számú bérlőt érint.

Kovács Dávid Attila: tehát a kt. feladata lenne meghatározni, hogy a felszólítás és a szerződés bontás között egy megoldásról döntsön?

Domokosné dr. Kósa Edit: ő azt gondolja, hogy állásfoglalást kellene hozni a kt. részéről. Ha a jogszabály szerint járnak el akkor igen nagy számú bérlőt érint. Ezt követően továbbra is dönteni kell a lakások felújításáról, hogy a tulajdonos újítsa fel, vagy egy együttműködési megállapodás keretein belül szerződni a bérlővel a felújításról.

Kovács Dávid Attila: amit még kérdezni akar, a karbantartás két dolgot jelent. Az általános karbantartási munkálatok és a lejárt vízórák cseréje. Ezek a vízórák elektronikusan továbbítják az adatokat?

Domokosné dr. Kósa Edit: a minap kértek árajánlatot 976 db lejárt vízóra cseréjére. Álláspontja szerint ezek nem okosvízórák. A vízórák döntő többsége a bérlők nevéen van, a vízdíjat a bérlő fizeti, a mérőóra állást a bérlő olvassa le.

Szuha Erika: az okosvízmérővel vigyázni kell, mert a társasháznál van egy cső, amin bemegy a víz és az szétosztódik a sok kis vízmérőre. A szolgáltatót csak a bemeneti mennyiség érdekli és ez alapján számláz.

Kovács Dávid Attila: arról van-e adata a cégnek, hogy hány regisztrációs jegy került kiadásra a nyugdíjasoknak a strandon?

Domokosné dr. Kósa Edit: van róla statisztika, elküldi.

Hernig Erika: regisztrációs jegy nincs, csak statisztika. Egy számítógépes rendszer kezeli ezt a strandon.

Kovács Dávid Attila:

a strandot

A másik, hogy azokat a szabad üzlethelyiségeket, amelyek kiadhatók, fotóval kellene megjelentetni a honlapon.

Domokosné dr. Kósa Edit: ami bérbe adható az mind ki van adva.

Kovács Dávid Attila: akkor érti, csak ezért gondolta, mert 80%-os a bérbeadási mutató.

Halmos Istvánné: Van még további kérdés, észrevétel, ha nincs javaslatot tesz a napirendi pont elfogadásának szövegére. Alternatív javaslat a határozat befejező részéhez: „jövőhagyja” vagy „jövőhagyja és elfogadásra ajánlja a képviselő-testületnek”.

Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi éves beszámolóját megtárgyalta, a beszámolóban meghatározottak alapján a társaság 2023. évi mérlegét 1 590 037 e Ft végösszeggel és az adózott eredményét 146 228 e Ft veszteséggel (könyvvizsgálói véleménnyel) jövőhagyja és elfogadásra ajánlja a Képviselő-testületnek.

Mi a javaslata a bizottságnak?

Szuha Erika: nyilván az ajánlás, azután a testület dönt.

Kovács Dávid Attila: egy olyan cég beszámolóját, amelyik nyilvánvalóan csökkentette az előirányzott veszteséget akár elfogadásra is ajánlhatjuk.

Halmos Istvánné: akkor felkéri a bizottságot, hogy szavazzanak!

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

13/2024. sz. határozat (2024.04.16.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2023. évi éves beszámolóját megtárgyalta, a beszámolóban meghatározottak alapján a társaság 2023. évi mérlegét 1 590 037 e Ft végösszeggel és az adózott eredményét 146 228 e Ft veszteséggel (könyvvizsgálói véleménnyel) jövőhagyja és elfogadásra ajánlja a Képviselő-testületnek.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

2./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (9/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozata alapján felkérte az Ügyvezetőt a 2023. üzleti tervben meghatározott és a tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérést részletesen támassza alá, indokolja.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: az ügyvezetőnek van kiegészíteni valója?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincs, köszöni.

Halmos Istvánné: kérdés van?

Kovács Dávid Attila: neki egy kérdése lenne, ők itt számokat látnak. Véleménye szerint itt a vállalkozási tevékenységnél a 2022-es VG tényből kellene kiindulni. A társasbázis és a piac

a strand

Hernig Erika: nincs, átszámolták az általános igazgatási költség megosztását, mivel a 2023. évi tervben egyformán lett elosztva a tevékenységek között. A 2023-as évben a bevételi ténynek megfelelően újra számolták az általános igazgatási költséget, mivel ott voltak megtakarításai a Kft.-nek, pl. a munkaerő nem a tervezettek szerint lett felhasználva, ezért teljesen másképp jöttek ki az arányszámok.

Kovács Dávid Attila: ez munkaerő megtakarítás?

Hernig Erika: nem. Ez azt jelenti, hogy az általános igazgatási költségeket nem lehet rátenni egy konkrét feladatra. Olyan költségek, amelyek minden egyes területre elszámolhatóak. Ügyvezetővel a tényleges felmerülésük alapján egy kicsit átdolgozták. 2024. évre nem biztos, hogy ezt a fajta megoldást fogja csinálni a Kft. A könyvvizsgálónak van erre egy javaslata, hogy nem a bevételek, hanem a költségek arányában fogják az általános költségeket megosztani. Melyik lesz kedvezőbb, ezt még át kell dolgozniuk.

Kovács Dávid Attila: akkor ezek megtakarítások?

Hernig Erika: átcsoportosítások és megtakarítások.

Kovács Dávid Attila: ami még látszik, hogy a piac

strandnál

A többletek a működési kiadásoknál jelentkeztek. Ennek mi a magyarázata?

Domokosné dr. Kósa Edit: a közüzemi költségek esetén a villamos energiával nem számoltak. A rendszer használati díj jelentősen megemelkedett és így két és félszeresére emelkedett a villamosenergia havi költsége. Javítás, karbantartás miatt jelentős kiadások keletkeztek, ami nem volt előre látható. A strandnál

Halmos Istvánné: ha nincs több kérdés, a határozati javaslata: az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága áttekintette és tudomásul veszi a Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott és a tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérés indokolását, továbbá áttekintette és tudomásul veszi a 2023. évi terv és tényadatok összehasonlítását a 2022. évi tényleges és a 2024. évi tervezett adatokkal. Elfogadja a bizottság?

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

14/2024. sz. határozat (2024.04.16.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága áttekintette és tudomásul veszi a Kft. 2023. évi üzleti tervében meghatározott és a tényleges teljesítés alapján keletkezett veszteség közötti eltérés indokolását, továbbá áttekintette és tudomásul veszi a 2023. évi terv és tényadatok összehasonlítását a 2022. évi tényleges és a 2024. évi tervezett adatokkal.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

- a) **A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága (8/2024. sz. határozat (2024.02.29.) határozatában felkérte az Ügyvezetőt, hogy a 2024. évre vonatkozó üzletitervét a könyvvizsgálói felülvizsgálatot követően, a részletes tervszámok megismerése érdekében, a KT előtti előterjesztés előkészítését megelőzően, a 2024. márciusi bizottsági ülésre terjessze a bizottság elé.**
- b) **A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. évre szóló üzleti tervének a megtárgyalása, elfogadása.**

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

Halmos Istvánné: Ügyvezető asszonynak van kiegészítése?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem, köszönöm.

Halmos Istvánné: a kérdései: az előterjesztés 7.o. vezetői összefoglalóban meghatározott: a társaság gazdasági célja az, hogy átláthatóbb és eredményesebb legyen az önkormányzati ingatlanokkal történő gazdálkodás és a vállalkozási szemléletet szeretné erősíteni a cég. Mit jelent ez a meghatározott cél? Az 5.1.1. pontban meghatározottak szerint a jelenleg folyó panelprogramon kívül milyen projekteken vesz vagy vett részt a cég? A 15. o. van-e testületi döntés arról, hogy mi alapján emelkednek a helyiségbérleti díjak? A lakásgazdálkodásnál a közösköltségek emelkedéséhez, hogyan kapcsolódik a benzinár emelés? A piacra vonatkozó részről

A 28. o. tájékoztató adatoknál az Egyéb önkormányzat által fizetendő átmenő tételek a 220 millió?

Hernig Erika: ez a közösköltség és az elidegenítésben a HMDM díj, azoknak az összege teszi ki. Nem képeznek semmiféle támogatási pénzt, átmenő tételek.

Halmos Istvánné: a 25. o. a táblázatban a szolgáltatásoknál mi a 26 milliónak és mi a 121 milliónak a tartalma?

Hernig Erika: a közvetített szolgáltatások azok, amiket a Kft. fizet ki és tovább számlázza az önkormányzatnak, Közüzemi költségek, karbantartási szolgáltatások nettó díja, amik mögött nincs másfajta számlarendszer.

Halmos Istvánné: észrevételezi, hogy egy dátumot pontosítani kell még az üzleti tervben.

Szuhai Erika: jelezte, hogy 7 óra 30 perc van, neki $\frac{3}{4}$ 8-kor mennie kell!

Domokosné dr. Kósa Edit: az átláthatóbb és eredményesebb gazdálkodással kapcsolatosan az a koncepciója, hogy a jelenlegi adat mennyiség ténylegesen az adott helyére kerüljön. Valós információk legyenek a karbantartásokról, felújításokról és azok költségeiről. A projektek esetében, az a panel program. A helyiség bérleti díjak esetében értékbecsléseket készítenek és ezek alapján alakítják ki a bérleti díjakat. A közösköltség finanszírozása 180 millió Ft, ez az idei évben is emelkedni fog. Ezt az emelkedést az energia árak és a benzin árak emelkedése okozza, így a vállalkozók anyag költsége emelkedik. Tető felújítások, illetve a villámvédelmi rendszer felújítás az egy nélkülözhetetlen feladat. Az ez évben szükséges javítások, felújítások egy külön céltartalékból kerülnek kiegyenlítésre 116 millió Ft értékben.

Halmos Istvánné: csak arra akarta felhívni a figyelmet, hogy a vagyont növelő felújításokra külön céltartalék van, a lakásépítési céltartalék.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, ezt szoktuk kérni!

Halmos Istvánné: a piaci bérleti díjak mennyiben változtak?

Domokosné dr. Kósa Edit: infláció követők!

Halmos Istvánné: Hernig Erikától megkapta a többire a választ.

Kovács Dávid Attila: hozzászólása lesz. Számok alapján a veszteségnél a tavalyi tényadathoz viszonyítva 36 millió Ft-tal számolnak többel. Szeretné felhívni a vezetőség figyelmét, hogy ahogyan tavaly, úgy az idén is kövessenek el mindent annak érdekében, hogy csökkentsék a veszteséget.

Halmos Istvánné: a BGYH

Domokosné dr. Kósa Edit:

Halmos Istvánné: melyik sorban szerepel?

Domokosné dr. Kósa Edit: igénybe vett szolgáltatások.

Halmos Istvánné: a 23. évi tény és a 24. évi terv adatokat vizsgálva,

a strandnál, a piacnál

Hernig Erika:

Halmos Istvánné:

Hernig Erika:

Halmos Istvánné:

Domokosné dr. Kósa Edit:

a strand.

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila:

Hernig Erika:

Kovács Dávid Attila:

Halmos Istvánné: van még kérdés, észrevétel, olvashatja a határozati javaslatot?

Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti tevében meghatározottakat jóváhagyja. A Felügyelőbizottság egyúttal felhívja a cég vezetésének figyelmét, hogy a gazdaságos működtetésre készítsen intézkedési tervet és törekedjen a veszteség csökkentésére.

Halmos Istvánné: maradjon akkor ez a határozat?

Kovács Dávid Attila: igen!

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

15/2024. sz. határozat (2024.04.16.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti tevében meghatározottakat jóváhagyja. A Felügyelőbizottság egyúttal felhívja a cég vezetésének figyelmét, hogy a gazdaságos működtetésére készítsen intézkedési tervet és törekedjen a veszteség csökkentésére.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

4./ NAPIRENDI PONT

Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. lakás- és helyiséggazdálkodás területén az üresen álló ingatlanok vonatkozásában 2023. évben kiírt pályázatokról, azok végrehajtása során tapasztaltokról, valamint a pályázatok eredményességéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: még erről a napirendi pontról kell döntenit! Kérdés van? Kiegészítés van?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincsen, köszönöm!

Halmos Istvánné: megkapták a kiegészítéseket, mellyel a beszámoló sokkal komplexebb, mint az eddigi anyagok.

Szuhai Erika: úgy gondolja, hogy a korábbi kérdésekre adott válaszokból is kiderült, hogy a nem lakás célú helyiségek, amik kiadhatóak azok ki vannak adva! Folyamatos a pályáztatás a lakások tekintetében is. Gyakorlatilag most ezek a folyamatok sínen vannak.

Halmos Istvánné: van kérdés, nincs, javasolja, hogy a beszámolót fogadja el a bizottság!

5./ NAPIRENDI PONT

A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések.

- a) **32/2024. (IV.18.)** Javaslát az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XXI. kerület Karácsony Sándor utca 1/B. szám alatti Ü2 jelű 61 m² alapterületű üzlethelyiségre új bérleti szerződés megkötésére a jelenlegi bérlővel.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és a Kompánia Alapítvány között az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló 1211 Budapest, Karácsony Sándor utca 1/B. Ü2 jelű 61 m² alapterületű üzlethelyiség használatára létrejött helyiségbérleti szerződés 2024. május 20. napján megszűnik. A Kompánia Alapítvány az üzlethelyiségben szociális szolgáltatást biztosít, amely szenvedélybetegek alacsonyküszöbű ellátását jelenti.

Az Önkormányzat és a Bérlő között létrejött helyiségbérleti szerződés ismételt megkötésére szerepel javaslat.

- b) **40/2024. (IV.18.)** Javaslát a DHK Zrt. és Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata közötti megállapodás elfogadására.

A DHK Díjhátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. ismételten megkeverte Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát annak érdekében, hogy egy új, a 2009-2023. években már megkötésre került megállapodásokhoz hasonló szerződés jöjjön létre a nagy összegű bérlői és használói távhődíj-hátralékok kezelése érdekében.

c) **43/2024. (IV.18.) Javaslát Budapest XXI. Kerület Kossuth Lajos u. 166. V. 23. szám alatti lakás ingatlan vonatkozásában haszonbérleti szerződés megkötése az Országos Mentőszolgálattal.**

1214 Budapest, Kossuth Lajos utca 166. V/23. szám alatti lakás ingatlanra az átvezényelt állományi tagok elszállásolása érdekében haszonbérleti szerződés újbóli öt évre való meghosszabbítását kérte az Országos Mentőszolgálat.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: a 32. számú előterjesztéssel kapcsolatosan van kérdés? Nincs! A 40. számú DHK-val való szerződés kötésével kapcsolatosan? Nincs kérdés? Az ő részéről van! Korábban azért kötötte meg az önkormányzat a szerződést, hogy ne kelljen fizetni a kamatot. Nem nagy összegről van szó, de Hernig Érika biztosan megerősít ebben:

Hernig Erika: most is így van!

Domokosné dr. Kósa Edit: már a tavalyi megállapodásban sem engedték el a kamatot.

Halmos Istvánné: egyéb kérdés? A 43. számú előterjesztéssel kapcsolatosan van kérdés? Nincs!

**6./ NAPIRENDI PONT
Egyebek**

Halmos Istvánné: van valami az egyebekben?

Kovács Dávid Attila: nincs.

Halmos Istvánné: megköszönte a részvételt mindenkinek!

A jegyzőkönyv hitelül:



Halmos Istvánné
elnök



Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. május 28. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit



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:

2024. május 28. 16. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: a megjelenteket köszöntötte és elmondta, hogy a meghívóban meghatározottakhoz megkapták az anyagokat, viszont az első napirendhez, a számviteli szabályzatok felülvizsgálatához nem kaptak könyvvizsgálói véleményt, amely a napirendben is meghatározásra került. Kérdezi a bizottságot, hogy tárgyalják-e a napirendi pontot, vagy az egészet halasszák el. Megjegyzi, neki vannak a szabályzatokkal kapcsolatban kérdései, észrevételei. Javasolja, hogy most tárgyalják meg a napirendi pontot, de most ne döntsön a bizottság, hanem a könyvvizsgálói vélemény birtokában hozzon döntést.

Szuhai Erika: egyetért azzal, hogy tárgyalja meg a bizottság és majd a könyvvizsgálói vélemény birtokában döntsön.

Halmos Istvánné: rendben, a kiküldött napirendi pontok:

Napirendi pontok:

1. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. számviteli szabályzatainak felülvizsgálatáról és szükség szerinti aktualizálásáról. A könyvvizsgálói vélemény csatolásával.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Fazekas Ágnes gazdasági vezető

2. Tájékoztató a Csepeli Strand 2024. évre tervezett üzemeltetési költségeiről, a strand nyitás előkészületeinek munkáiról, továbbá a 2024. évre a strand működéssel kapcsolatban tervezett feladatokról.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. Az bizottság ügyrendjének 3.7. pontja alapján: Beszámoló a társaság 2024. első negyedévben végzett tevékenységéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

4. Egyebek.

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

16/2024. sz. határozat (2024.05.28.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. számviteli szabályzatainak felülvizsgálatáról és szükség szerinti aktualizálásáról. A könyvvizsgálói vélemény csatolásával.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Fazekas Ágnes gazdasági vezető

Halmos Istvánné: Kérdése van a bizottságnak? Szeretné megkérdezni, hogy mit jelent a halasztott adó, és mit jelent ez a szabályozásban?

[REDACTED] azt jelenti, hogy ezek olyan gazdasági események, amelyek több évre hatnak ki az eredmény szempontjából. Meg lehet képezni pluszban, mínuszban az arra jutó átlagos társasági adókulcsra számított adót, és azt vagy követelésként, vagy kötelezettséggként lehet kimutatni a mérlegben. Ezt már 2023-ra lehetett volna választani, de nem választotta a társaság, de berakták a számviteli politikába. Egyébként választhatna volna vagy választhatná a társaság!

Halmos Istvánné: a szabályzatban az szerepel, hogy a Kft. nem fogja alkalmazni, de részletesen meg van határozva például, hogy a kiegészítő mellékletben hogyan kell bemutatni. Kérdezi, ha a társaság nem alkalmazza, nem kíván ezzel élni, akkor miért van több oldalon keresztül részletezve?

[REDACTED]: a halasztott adóval kapcsolatos szabályozás már korábban is a jogszabály része volt, például bankokra, tőzsdei cégekre vonatkozott, de 2023-tól kiterjesztették a gazdasági társaságokra is. A könyvvizsgálóval ők ezt átbeszélték, ismerik a változásokat, ezért tették bele.

Halmos Istvánné: A pénzügyi szabályzatot is megnézte, látta a változtatásokat.

pénztár ellenőri feladatokat ellátó személlyel kapcsolatosan szeretne tisztán látni, hogy pontosan ki és hogyan helyettesít? Nem érthető!

[REDACTED]: még próbaidőn van, a pénztár ellenőrzéssel kapcsolatos helyettesítést pontosítják, valószínű, hogy kimaradt egy szó.
Halmos Istvánné: [REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit: alkalmazza a cég a piacnál és a strandnál is.

Halmos Istvánné: [REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit: természetesen!

Halmos Istvánné: az van a szabályzatban, hogy két helyen van pénztár. Azt javasolja, hogy a könyvvizsgáló értékelését várja meg a bizottság, és a napirenddel kapcsolatosan a következő alkalommal döntsenek! Felkérlik az ügyvezető asszonyt, hogy addigra kapják meg a könyvvizsgálói véleményt.

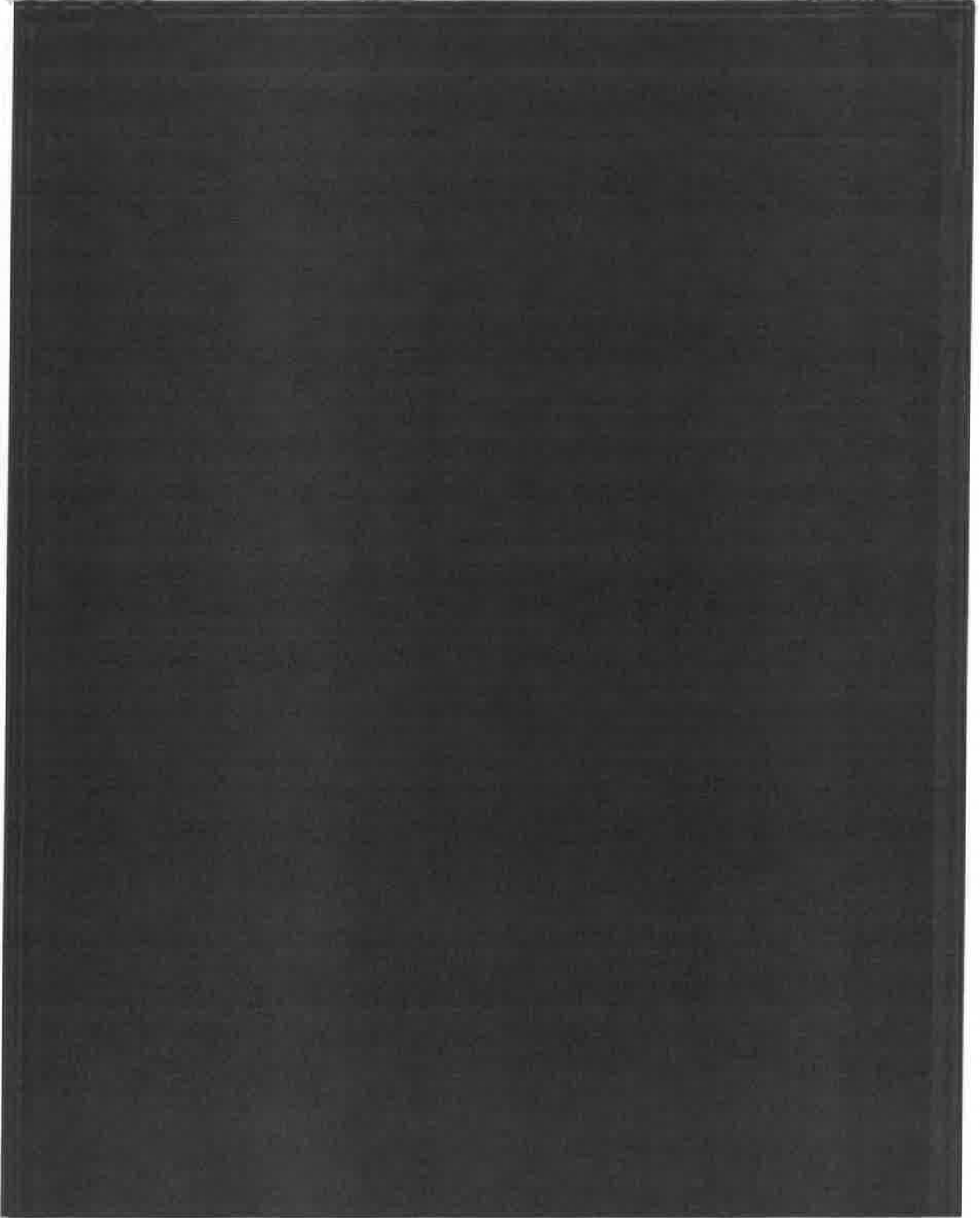
Szuhai Erika: a javaslatot elfogadásra ajánlja a bizottságnak és kéri, hogy a szabályzatok az elhangzott kiegészítésekkel együtt kerüljenek a következő alkalommal a bizottság elé.

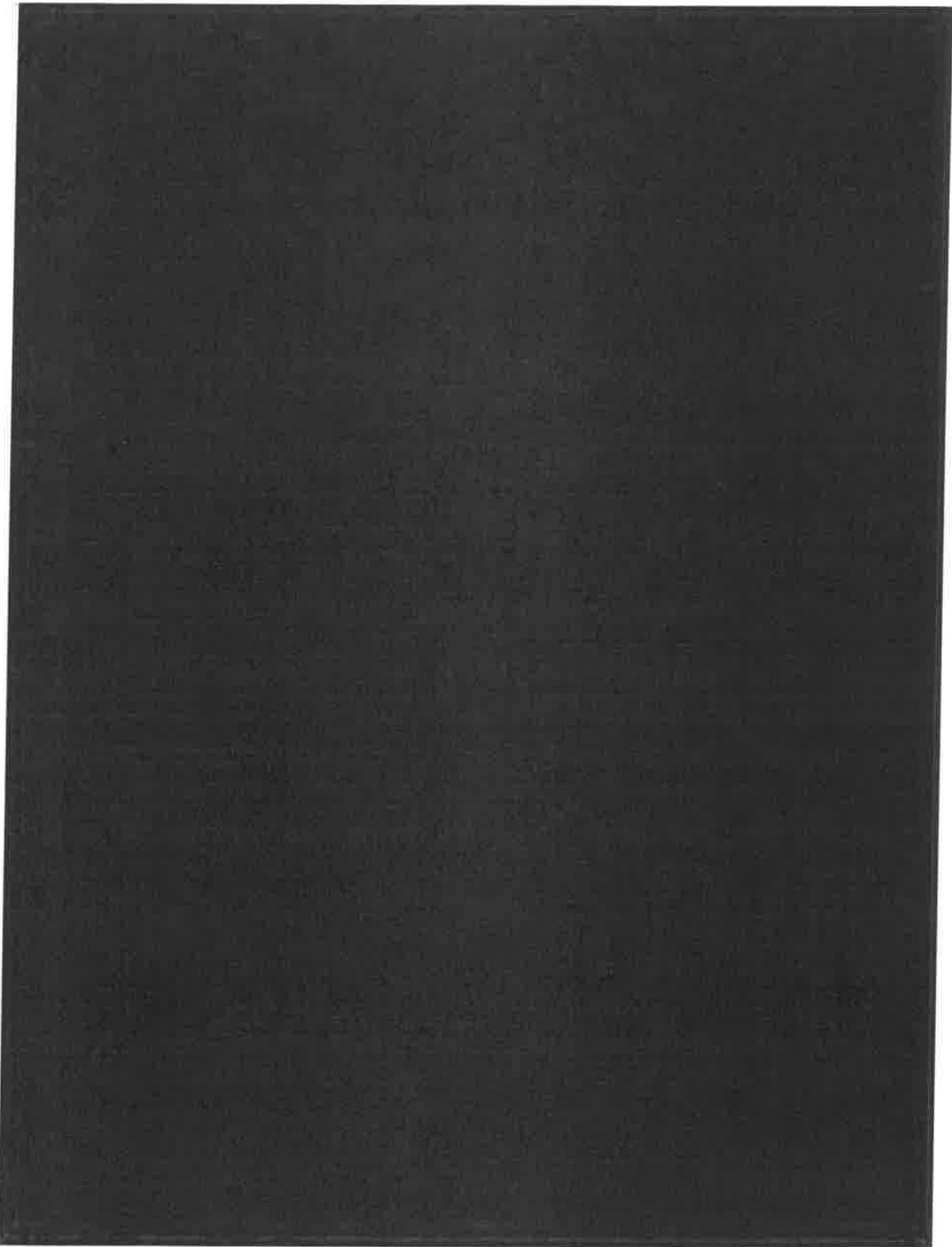
Halmos Istvánné: kérte, hogy térjenek át a második napirendi pontra.

2./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Strand 2024. évre tervezett üzemeltetési költségeiről, a strand nyitás előkészületeinek munkáiról, továbbá a 2024. évre a strand működésével kapcsolatban tervezett feladatokról.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető





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

17/2024. sz. határozat (2024.05.28.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Csepeli Strand 2024. évre tervezett üzemeltetési költségeiről, a strand nyitás előkészületeinek munkáiról, továbbá a 2024. évre a

strand működésével kapcsolatban tervezett feladatokról szóló tájékoztatót elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

Az bizottság ügyrendjének 3.7. pontja alapján: Beszámoló a társaság 2024. első negyedévében végzett tevékenységéről.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: ügyvezető asszony szeretné kiegészíteni?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem.

Halmos Istvánné: kérdés? Hozzászólás?

Kovács Dávid Attila: neki volna néhány! Jelzi az ellenőrzéssel kapcsolatos adatok közötti ellentmondást. Az adatok alapján 75 ingatlan kifejezetten rossz állapotban van. Nyilván ezeknek van előéletük. Újból és újból kimennek és még mindig rossz állapotban vannak! Mi történik?

Domokosné dr. Kósa Edit: az előző bizottsági ülésen is elmondta, hogy ezen a dolgon változtatni kell! Elhangzott már „A” verzió, „B” verzió, „C” verzió, a Kft. kezelő és végrehajtó! Amit tudnak tenni, hogy kétszer felszólítják, utána felmondják a szerződést, illetve végrehajtás. Olyan állapotban lévő lakásokat vesznek vissza, amikre több millió forintot kell ráköltetni. A pályázati lakások, mind a 24 darab 2 millió Ft-os felújítási költséggel rendelkeztek.

Kovács Dávid Attila: a folyamat végén nagy tömegekben nem hagyják el az országot! Ezt tisztázták a múltkor. Ha van 3 millió Ft tartozása, akkor nyilván behajtható!

Domokosné dr. Kósa Edit: ha betudjuk! Ha van havi jövedelme, vagyona.

Kovács Dávid Attila: akkor behajtható! Ha elmegy külföldre, akkor nem. Bizonyára a szabály változtatás segít ezen!

Domokosné dr. Kósa Edit: a lakások állapota és kintlévőségek kézenfogva együtt járnak.

Kovács Dávid Attila: A másik, a nem lakás célú helyiségek hirdetését nem lehetne elkezdni a honlapon? Nem kell megvárni a következő pályázati kiírást.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem sok üres üzlet van. Sokszor jönnek az ügyfelek, hogy van-e kiadható üzletük. 4-5 van, amelyek kiadhatóak, de magas felújítási költségekkel.

Kovács Dávid Attila: [redacted] közösköltségeket

Domokosné dr. Kósa Edit: [redacted]

Halmos Istvánné: visszatérne a követeléskezeléshez. Visszaosztva nagyon nagy az egy főre eső hátralék! 33 felszólító levélre 47 millió Ft.

Domokosné dr. Kósa Edit: rengeteg részletfizetést kötöttünk.

Halmos Istvánné: az nagyon jó dolog! A Kolonics Szabadidő Parkban milyen jellegű tavaszi munkálatok voltak? A piaccal [redacted]

[REDACTED]
Domokosné dr. Kósa Edit: a Kolonicsban fűt kútból öntöznek és a salakos pályát is karbantartják. Tavaszzal kezdődött a fűtési szezon.

[REDACTED]
Halmos Istvánné:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Szuha Erika:

[REDACTED]
Domokosné dr. Kósa Edit:

Szuha Erika:

Szeretné megkérdezni, hogy a bérleményellenőrzéseket tervezett módon végzik? Van valami terv, ami alapján történnek ezek?

Domokosné dr. Kósa Edit: ütemterv szerint vannak leellenőrizve a bérlemények. Ettől függetlenül bejönnek még a rendkívüli bérleményellenőrzések. A 4 órás kollégájuk kizárólag a bérlő kijelölési jogosultsággal rendelkezők bérleményeit ellenőrzi.

Szuha Erika: azokat miért kell?

Domokosné dr. Kósa Edit: mert például a Honvédelmi Minisztériummal is úgy állapodtak meg, hogy nekik kell szólni, ha problémás a bérlő. Számtalan esetben jártak úgy, hogy rendkívül leromlott állapotban hagyták a bérleményeket. Ezért ez a kolléga csak ezeket ellenőrzi, mert abban az esetben, ha valami nincs rendben, akkor szólnak a HM-nek és ő figyelmezteti a bérlőt.

Szuha Erika: tudjuk, hogy hány darab bérlő kijelölési joggal rendelkező van, és ezeknél hány lakás van így kiadva? Esetleg a következő alkalomra kaphatnak erről egy kimutatást?

Kovács Dávid Attila: egyébként kell egyeztetni az önkormányzattal?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen! Ha kijelöli, akkor ezt követően Kft. szerződik.

Kovács Dávid Attila: a testületi ülés csak a jogalapításról dönt, nem a kijelölésről.

Halmos Istvánné: további kérdés van még? Dönthetnek arról, hogy a kft. első negyedéves munkájáról a beszámolót elfogadják? Vagy tudomásul veszi a bizottság? Tudomásul vette!

18/2024. sz. határozat (2024.05.28.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága egyhangúan tudomásul vette a beszámolót és a szóbeli kiegészítéseket a társaság 2024. első negyedévében végzett tevékenységéről. (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0)

4./ NAPIRENDI PONT Egyebek.

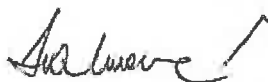
Halmos Istvánné: az egyebekben van kérdés, észrevétel? Az ő részéről van. 15/2024. (2024.04.16.) számú határozat a Kft. 2024. évi üzleti tervével

kapcsolatos. A bizottság jóváhagyta az üzleti tervet, de úgy döntött, hogy felhívja a cég vezetésének figyelmét, hogy a gazdaságos működésére készítsen intézkedési tervet és törekedjen a veszteség csökkentésére. Kéri az Ügyvezető asszonyt, hogy a következő bizottsági ülésre készüljön el az intézkedési terv.

Van valakinek hozzáfűzni valója még?

Ezek után mindenkinek megköszönte a részvételt.

A jegyzőkönyv hitelül:



.....
Halmos Istvánné
elnök



.....
Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



.....
jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. július 02. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit

Felügyelőbizottság elnök

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Gazdasági vezető

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. földszint 2. Tárgyaló

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2024. július 02. 16. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a megjelenteket és elmondta, hogy a meghívóban meghatározott anyagokat megkapták, továbbá megkapta a bizottság azokat a kiegészítő anyagokat is, amelyeket a napirendi pontokhoz kapcsolódóan korábban meghatározott.

Kovács Dávid Attila: külön köszönjük.

Halmos Istvánné: kérte a bizottság tagjait, hogy a napirendek elfogadása előtt, jelezzék, ha a kapott anyagokkal kapcsolatban észrevételük van.

Napirendi pontok:

1. Az elmúlt ülésről halasztott „Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. számviteli szabályzatainak felülvizsgálatáról és szükség szerinti aktualizálásáról. A könyvvizsgálói vélemény csatolásával.” napirendről döntés.

(A könyvvizsgálói véleményt megkapta a bizottság, ugyanakkor a módosított „Pénzkezelési szabályzat” megküldése szükséges.)

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Fazekas Ágnes gazdasági vezető

2. Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. működésére vonatkozó belső szabályzatairól. Határidő: 2024. június
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

3. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített első negyedéves pénzügyi jelentés áttekintése, megtárgyalása.
Határidő: 2024. június
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
[REDACTED] gazdasági vezető

4. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 15/2024. (2024.04.16.) számú határozata alapján intézkedési terv készítése.
Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

5. A Felügyelőbizottság 2024. második félévi munkatervének elfogadása.
Határidő: 2024. június
Felelős: Halmos Istvánné

6. Egyebek

Halmos Istvánné: kérdezte a bizottságot, hogy az előbb felsorolt napirendi pontokat elfogadják-e?

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

19/2024. sz. határozat (2024.07.02.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

Az elmúlt ülésről halasztott „Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. számviteli szabályzatainak felülvizsgálatáról és szükség szerinti aktualizálásáról. A könyvvizsgálói vélemény csatolásával.” napirendről döntés.

(A könyvvizsgálói véleményt megkapta a bizottság, ugyanakkor a módosított „Pénzkezelési szabályzat” megküldése szükséges.)

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
[redacted] gazdasági vezető

Halmos Istvánné: megkapta a bizottság a könyvvizsgálói véleményt, amelyben a könyvvizsgáló a számviteli politika szabályzatra és a munkaszám jegyzékre vonatkozó módosításokat véleményezte. Javaslat, hogy a számviteli szabályzatok felülvizsgálatával, szükséges aktualizálásával kapcsolatban – a könyvvizsgálói vélemény alapján – döntsön a bizottság. Kérdése, hogy elfogadja a bizottság a tájékoztatót, vagy tudomásul veszi?

Kovács Dávid Attila: kérdése, hogy tavaly, hogyan döntöttek?

Halmos Istvánné: A tavalyi évben a könyvvizsgáló az írásos véleményét a bizottsági ülésen szóban kiegészítette. Nem emlékszik a döntésre, de utána fog nézni.

Szuhai Erika: véleménye szerint szavazzanak az elmúlt évhez igazodva.

A Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta az alábbi határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

20/2024. sz. határozat (2024.07.02.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. számviteli szabályzatainak felülvizsgálatával, szükséges aktualizálásával kapcsolatos könyvvizsgálói vélemény alapján a társaság számviteli politikájának és az alkalmazott munkaszámok jegyzékének módosítását tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

Halmos Istvánné: még ehhez a napirendhez kapcsolódik, a kft. az elmúlt alkalommal ismertette, hogy a pénzkézelési szabályzatot is módosította. Akkor a szabályzattal kapcsolatban felmerült több észrevétel, amely alapján Suhai Erika javasolta, hogy az elhangzott kiegészítésekkel kerüljön a szabályzat a bizottság elé. Megkaptuk a szabályzatot, de ugyanazt kaptuk meg.

Az elhangzott észrevételek alapján nem történt változás, és további kérdése és észrevétele van a szabályzattal kapcsolatban. Javasolni fogja a felülvizsgálatot a bizottságnak. Kérdése:

[redacted] piacon [redacted] a strandon. [redacted]

Domokosné dr. Kósa Edit: [redacted]

[redacted]: a piacon [redacted] a strandon [redacted]

Halmos Istvánné: [redacted]

Halmos Istvánné: egyéb észrevételek: a szabályzat 22. pontjánál kipontozott rész van, nincs meghatározás, a záró rendelkezés szerint a szabályzatot többek között módosítani kell: „ha a költségvetési szerv sajátosságai, működésének változása alapján indokolttá vált: Milyen költségvetési szervről van szó?

[REDACTED]: azt a mondatot ki kell szedni.

Halmos Istvánné: a szabályzattal kapcsolatban nem határozatot, döntést javasol a bizottságnak.

Szuhai Erika: mielőtt a javaslat elhangzik szeretne ő is egy kapcsolódó kérdést felvetni. A 6. oldalon talált a pénztár és pénzkezelő helyein után is kipontozott részt.

Halmos Istvánné: van egyéb észrevétel? Mert akkor ő egy döntést javasol a bizottságnak. Ne határozat legyen csak egy döntése legyen a bizottságnak. Felkéri a kft.-t, hogy tekintse át a szabályzatát és pontosítsa.

Szuhai Erika: akkor ez egy döntés?

Halmos Istvánné: nem számozott határozat, hanem döntés.

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

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft Felügyelőbizottsága javasolja az előző (május 28-i) és a mai napi bizottsági ülésen elhangzottak figyelembevételével a Kft. pénzkezelési szabályzatának felülvizsgálatát, pontosítását.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

2./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. működésére vonatkozó belső szabályzatairól. Határidő: 2024. június.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy van-e kiegészíteni való ezzel kapcsolatban?

Domokosné dr. Kósa Edit: az SZMSZ nem kötelező, de ettől függetlenül véglegesítésre fog kerülni.

Halmos Istvánné: tehát akkor mégis csak készül! Mivel különböző tevékenységek feladatait, kapcsolódásait stb. ebben lehet pontosan meghatározni.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen! Át is akar szervezni és emiatt akar módosítani.

Halmos Istvánné: kérdezi, hogy van-e kérdés a bizottság részéről?

Kovács Dávid Attila: egy apró kérdése van. A táblázatban a Kolonics kamera rendszere kétszer van, gondolja, hogy ez csak egy elírás. Tehát akkor nincs két külön szabályzat a Kolonicsra.

Domokosné dr. Kósa Edit: nincs.

Halmos Istvánné: van egy pár kérdése. Van gépkocsija a cégnek, ugye?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Halmos Istvánné: gépkocsihasználatot nem kell szabályozni? Saját gépkocsi használat?

Domokosné dr. Kósa Edit: megmondja őszintén nem nézett utána, de meg fogja nézni.

Halmos Istvánné: javasolja, hogy ezeket szabályozni kell! Közbeszerzést szokott a kft. lebonyolítani?

Domokosné dr. Kósa Edit: most fogunk egy közbeszerzési eljárást indítani, ezért egy közbeszerzési szabályzat is készül.

Halmos Istvánné: kötelezettség vállalás, kiadmányozás?

Domokosné dr. Kósa Edit: az is készül az SZMSZ-szel együtt.

Halmos Istvánné: munkaruha szabályzat?

Domokosné dr. Kósa Edit: munkavédelmi szabályzatban benne van. Kizárólag csak a strandon van.

Halmos Istvánné: vezetékes és mobil telefon használat?

Domokosné dr. Kósa Edit: az is készül

Halmos Istvánné: iratkezelési szabályzat?

Domokosné dr. Kósa Edit: az is elkészül!

Halmos Istvánné: anyag- és eszközgazdálkodási szabályzat?

Domokosné dr. Kósa Edit: az a kötelezettség vállalásba simán bele fér.

Szuhaí Erika: ha jól látja, a telefon és a gépkocsi használat volt csak, ami hiányzik, a többi folyamatban van. Az lehetséges, hogy szeptemberre kapjon a bizottság egy tájékoztatót ezekről? Javasolja, hogy legyen egy összefoglaló táblázat, amely tartalmazza az összes szabályzatot, amire szükség van, s amelyben jelölésre kerül, hogy mi van meg, mi nincs és mi van folyamatban.

Domokosné dr. Kósa Edit: rendben!

Halmos Istvánné: javasolta, hogy fogadja el a bizottság a tájékoztatót, azzal a kiegészítéssel, amit Szuhaí Erika mondott, hogy szeptemberre készítsen a Kft. egy tájékoztatót az ülésen elhangzottak figyelembevételével az elkészült, a folyamatban lévő és még el nem készült belső szabályzatairól.

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

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft Felügyelőbizottsága a Kft. működésére vonatkozó belső szabályzatairól készített tájékoztatót elfogadja. Felkéri az Ügyvezetőt, hogy a bizottsági ülésen elhangzottak figyelembevételével 2024. szeptemberi ülésre készítsen tájékoztatót az elkészült, a folyamatban lévő és még el nem készült belső szabályzatairól.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. gazdálkodásáról készített első negyedéves pénzügyi jelentés áttekintése, megtárgyalása.

Határidő: 2024. június.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Fazekas Ágnes gazdasági vezető

Halmos Istvánné: nagyon köszöni, hogy ilyen anyagot kaptak! Szeretné megkérdezni, hogy van-e kiegészíteni való?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincs. [REDACTED]

[REDACTED] nincs.

Halmos Istvánné: egyéb kérdés? Kérdezhet? A főkönyvi kivonat és a táblázat nyilvánvalóan nem egyezik. A főkönyvi kivonat a tényleges kifizetéseket, a táblázat az adott időszakra vonatkozó tényleges teljesítéseket tartalmazza. A helyi adókban, milyen összegű adótételek vannak?

A piac

A strand

Halmos Istvánné: a beszámolóval volt valami gond, amit jelzett Hernig Erika. Ezért kérdezi, mert ugyanúgy március és szeptember az iparűzési adó fizetési határideje.

a főváros elkönyvelte a Kft. befizetését a Vg-nak, de folyamatban van a rendezése.

Halmos Istvánné: a piac

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila: az iparűzési adót a tavalyi évre, most fizette be a cég?

Fazekas Ágnes: igen. A tárgyi évet követő május 31. a határidő.

Halmos Istvánné: a strandnál

Halmos Istvánné:

Halmos Istvánné: az általános igazgatási költség az tájékoztató jellegű? Akkor azt kell beírni! Egyébként, tényleg nagyon jó a táblázat! Van javaslata arra, hogy a mindösszesen sorban csak a főkönyvi kivonat adatai legyenek benne. Utána be kell írni, hogy mi az a kiadás és bevétel, ami ezt az időszakot terheli, és a két sor összesítése jelenti az adott időszak teljesítési adatait. A főkönyvi kivonat így mindenki számára visszaellenőrizhető.

Várhatóan kell készíteni a Kft. üzleti terv féléves teljesítéséről anyagot a kt. részére, szeptemberben minden felügyelőbizottság a féléves jelentést tárgyalja.

Itt az üzleti terv, mely tartalmazza a terv, teljesítés, index oszlopokat. Ez bőven elé!

tehát, cseréljük fel a kettőt.

Halmos Istvánné: igen, ez a javaslata, hogy így készüljön a testület számára. A részletező táblára is szükség van, hozzá még a teljesítés értékeléséhez némi szöveges rész, bőven elegendő. Az üzleti tervben meghatározott bevételekhez és kiadásokhoz kell meghatározni a tényleges teljesítési adatokat. Van kérdés ezzel a beszámolóval kapcsolatban?

Kovács Dávid Attila: igen. A főkönyvi kivonathól

társasházkezelés és a piac a strand

Amit jobban kiemelte, hogy táblázatokat kaptak, ami nagyon jó és áttátható, most végre kaptak ilyeneket. A táblázat alapján a bevételi célnak sikerült 18%-át teljesíteni az első három hónapban, a kiadási célnál már 35%-nál tart az első 3 hónapban a cég. Van külön napirendi pont a veszteség csökkentésére. A testület veszteségesnek fogadta el a kft.-t, mínusz 193 millió Ft-tal. Nagyon féltő, ha már az első 3 hónapban a veszteség 35 %-on áll, akkor az év végéig mekkora lesz a veszteség.

a strand esetében,

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

a piac és a strand

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

an.

a strandnál, de a piaci

Kovács Dávid Attila:

A Kolonics

pályabérlésével kapcsolatosan is fontos információ, hogy online felületen is lehet pályát bérelni, ezt is kevesen tudják.

Halmos Istvánné: egyéb kérdések?

Szuhai Erika:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Halmos Istvánné:

Javasolja a bizottságnak, hogy fogadják el a jelentést.

A Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta az alábbi határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

21/2024. sz. határozat (2024.07.02.)

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. gazdálkodásáról készített első negyedéves jelentést elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

4./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 15/2024. (2024.04.16.) számú határozata alapján intézkedési terv készítése.

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: a 15/2024. számú határozat alapján kapott a bizottság intézkedési tervet. Kiegészítés, kérdés ezzel kapcsolatosan?

Kovács Dávid Attila: a középtávú intézkedésnél, a humánerőforrás átszervezésével, a követeléskezeléssel és a társasház-kezeléssel kapcsolatosan lenne kérdése. Ezek mit jelentenek?

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

kezelésnél

A társasház-

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Szuha Erika:

Domokosné dr. Kósa Edit:

Jelenleg négy bérleményellenőr kolléga van, egy bérleményellenőr helyett mindenképp szeretne felvenni egy új kollégát. Az elmaradással kapcsolatos felvetés tekintetében megjegyzi, hogy nincsenek elmaradások. Pl. az üzlethelyiségeket egyesével áttekintették. Az önkormányzat szeretne egy új nyilvántartó programot, amit ő nagyon preferál. Ezeket az adatok már elkezdték felülvizsgálni, hogy az új rendszerbe való feltöltéskor pontos adatokat tudjanak áttölteni. A helyiségeknél nagyon nagy volt az eltérés, ott olyan adatok szerepeltek, amik nem voltak valóságok. Például a CSM területén a volt orvosi rendelő tekintetében kb. 120 helyiség volt feltüntetve, amelyben benne volt a garázs, a pincehelyiség is, amelyek nem

bérbeadható helyiségek. Egyéb helyiségeknél is jellemző volt, hogy a tárolók, az alagsor, a garázsok helyiségként szerepeltek a nyilvántartásban. De üres helyiségként voltak nyilvántartva olyan helyiségek, amelyek már lebontásra kerültek, mivel a bontási jegyzőkönyv nem került be a rendszerbe. Az ellenőrzés során kiderült, hogy 15 darab van, ami üres és abból 9 darab bérbeadható, a 9 darab üzlethelyiségükből hatot tudnak kiadni, megpályáztatni, és ebből háromra már szándéknyilatkozat van.

Szuhai Erika: előfordulhat lakások tekintetében is, hogy van olyan, amit lebontottak és nem került ki a rendszerből?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen. Azt kellene megoldani és erre javaslattal fog élni, a 92. évi lakástörvény alapján vannak olyanok, melyek lakásként vannak nyilvántartva, de azok a mai viszonyok között nem lakások, 6 négyzetméter az nem tekinthető lakásnak. Nem felelnek meg a mai kritériumoknak.

Kovács Dávid Attila: mi a jogi procedúra és mi lehet következménye?

Domokosné dr. Kósa Edit: rendeletet kell módosítani! Kell egy koncepció, amit a testületnek kell elfogadnia.

Halmos Istvánné: azokban a lakásokban, amelyekről szó volt, azokban laknak?

Domokosné dr. Kósa Edit: vannak, amelyekben laknak vagy hajléktalanok, vagy drogosok. Önkényes beköltözők. Sajnos a nyilvántartási rendszerben ezek még lakásként vannak szerepeltetve, de ezek nem lakások. A Szabadság utcában vannak azok az egy szobás, földszintes, komfort nélküliek, ahol nem megoldott a komfortosítás. Ha megoldható lenne, akkor még nevezhetnék lakásoknak.

Szuhai Erika: régen ezeket nevezték szükséglakásoknak. Korábban volt egy koncepció, hogy felkínálják megvételre például a szomszédnak és akkor átminősíthetnék.

Domokosné dr. Kósa Edit: nem régen két ilyen eset is volt az Ady Endre úton, de a testület nem járult hozzá.

Szuhai Erika: nem járult hozzá a testület?

Domokosné dr. Kósa Edit: nem!

Halmos Istvánné: nem olyan régen volt ez!

Domokosné dr. Kósa Edit: azóta lebontásra került a társasház költségén.

Kovács Dávid Attila: intézkedési tervet fognak készíteni a lakásállomány teljes felméréséről?

Domokosné dr. Kósa Edit: javaslatot tudunk tenni, mint lakásállományi reform.

Szuhai Erika: igen, erről már volt szó!

Domokosné dr. Kósa Edit: most van rá lehetőség, és ha most nem akkor a későbbiekben már nem lesz. Most kellene rendbe tenni.

Halmos Istvánné: kérdése, mit jelent az önkormányzati lakásoknál közösköltség előleg bekérése?

Domokosné dr. Kósa Edit: ennek a tételnek bizonylattal történő lekérése.

Szuhai Erika: szeretné megkérdezni, hogy a diák munkával kapcsolatosan foglalkoztatnak olyan diákokat is, akik az 50 órás kötelező gyakorlati keretben dolgoznak, és év közben is, vagy csak nyáron?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, már tavaly is dolgoztak. Többen voltak már eddig.

Szuhai Erika: tehát akkor van erre lehetőség.

Halmos Istvánné:

a piacnak

[REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit:

[REDACTED]

Halmos Istvánné: [REDACTED]
Domokosné dr. Kósa Edit: [REDACTED]
Halmos Istvánné: a piac

[REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit: a piacnál

[REDACTED]

strandj

Halmos Istvánné: a tagi kölcsönnel kapcsolatosan milyen jellegű a módosítás?

Domokosné dr. Kósa Edit: az ügyvéd úr 4%-os kamattal és halasztott fizetéssel nyújtott be kérelmet. 2025. december 31-ig tart a koncessziós szerződés és utána kezdené meg a Kft. a tagi kölcsönt törleszteni.

Halmos Istvánné: [REDACTED] strandot!

Domokosné dr. Kósa Edit:

[REDACTED]

Halmos Istvánné:

[REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit:

[REDACTED]

Halmos Istvánné:
strandon.

[REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit:

[REDACTED]

egyeztetés.
Szuhai Erika:

[REDACTED]

Halmos Istvánné: van még kérdés? Eszrevétel?

Javasolja a bizottságnak, hogy fogadják el, illetve tudomásul veszi, vagy elfogadja az intézkedési tervben meghatározottakat?

Szuhai Erika: tudomásul veszi, fogadja el az önkormányzat!

Kovács Dávid Attila: tudomásul veszi.

A Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta az alábbi határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

22/2024. sz. határozat (2024.07.02.)

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 15/2024. (2024.04.16.) számú határozat alapján elkészített intézkedési tervet tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

5./ NAPIRENDI PONT

A Felügyelőbizottság 2024. második félévi munkatervének elfogadása.

Határidő: 2024. június.

Felelős: Halmos Istvánné

Halmos Istvánné: kiküldte a tervezetet, kérdezi, hogy van-e a bizottság részéről további javaslat, kiegészítés? Úgy állította össze a munkatervet, hogy a korábbi gyakorlatnak megfelelően, úgy gondolja, a testület az októberi alakuló ülésen leváltja őket. Szeptemberre írta be az üzleti terv első féléves teljesítését. Van még a negyedéves beszámoló, az ügyrend alapján. Valamint a társasházak kezelése munkafolyamatának áttekintése, a 2024. évi eddigi tevékenységről tájékoztatás, továbbá a tevékenység értékelése kft. megalakulását követő időszakban.

Szuhai Erika: javasolja, hogy a társasház-kezeléssel kapcsolatos napirendet októberben tárgyalja a bizottság. A szeptemberi ülésen a Kft. belső szabályzatairól készített tájékoztatót tekintse át, tárgyalja a bizottság.

Halmos Istvánné: rendben javítja. Ezzel a módosítással elfogadja a bizottság a munkatervet?

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

23/2024. sz. határozat (2024.07.02.)

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a módosított 2024. második félévi munkatervét elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

6./ NAPIRENDI PONT
Egyebek

Halmos Istvánné: az idei évben egyetlen jegyzőkönyvet sem írtak még alá!
Kohári Krisztina: megvan mindegyik, elő vannak készítve, és hozzá aláírásra a kivonatokkal együtt.

Halmos Istvánné: megköszönte a részvételt mindenkinek!

A jegyzőkönyv hitelül:



.....
Halmos Istvánné
elnök



.....
Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2024. szeptember 24. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen voltak:

Halmos Istvánné

Szuhai Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit



Felügyelőbizottság elnök

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Ingatlan üzemeltetési szakreferens

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. földszint 2. Tárgyaló

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2024. szeptember 24. 18. óra

A Felügyelőbizottsági ülés összehívása szabályszerű volt.

Halmos Istvánné felügyelőbizottsági elnök: köszöntötte a megjelenteket és elmondta, hogy a meghívóban meghatározott anyagokat megkapták, továbbá megkapta a bizottság azokat a kiegészítő anyagokat is, amelyeket a napirendi pontokhoz kapcsolódóan korábban meghatározott.

Kérte a bizottság tagjait, hogy a napirendek elfogadása előtt, jelezzék, ha a kapott anyagokkal kapcsolatban észrevételük van.

Napirendi pontok:

1./ Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, valamint külön-külön a piac, a strand és a társasház-kezelés tervezett bevételeinek és kiadásainak első félévi teljesítéséről. Könyvvizsgálói véleménnyel.

Határidő: 2024. szeptember

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Borsosné Pál Iláikó könyvvizsgáló

gazdasági vezető

2./ Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. II. negyedévi tevékenységéről.

Határidő: 2024. szeptember

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

3./ Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. működésére vonatkozó (elkészült, folyamatban lévő és még el nem készült) belső szabályzatairól, a 2024. július 2-ai bizottsági ülésen elhangzottak figyelembevételével.

Határidő: 2024. szeptember

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

4./ A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések.

89/2024. sz. előterjesztés -Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet alapján bérleti szerződés megkötésére.

92/2024. sz. előterjesztés - Javaslat önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó döntés meghozatalára

Bizottsági hatáskörű – Javaslat a Budapest a 1212 Budapest, Dunadűlő út 3/a. 2. emelet 13. ajtószám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

5./ Egyebek

Halmos Istvánné: kérdezte a bizottságot, hogy az előbb felsorolt napirendi pontokat elfogadják-e?

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

24/2024. sz. határozat (2024.09.24.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a napirendi pontokat.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

1./ NAPIRENDI PONT

Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások első félévi teljesítéséről, valamint külön-külön a piac, a strand és a társasház-kezelés tervezett bevételeinek és kiadásainak első félévi teljesítéséről. Könyvvizsgálói véleménnyel.

Határidő: 2024. szeptember

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Borsosné Pál Ildikó könyvvizsgáló

██████████ gazdasági vezető

Halmos Istvánné: szeretné ügyvezető asszonyt megkérdezni, van-e kiegészíteni valója?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincs.

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a 2024. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások, valamint a vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak első félévi pénzügyi teljesítésének jelentését és a pénzügyi jelentés felülvizsgálatáról készített könyvvizsgálói jelentést tudomásul veszi.

Elfogadja a felügyelőbizottság? Igen.

A Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta az alábbi határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

25/2024. sz. határozat (2024.09.24.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. 2024. évi üzleti tervében meghatározott bevételek és kiadások, valamint a vállalkozási tevékenységek bevételeinek és kiadásainak első félévi pénzügyi teljesítésének jelentését és a pénzügyi jelentés felülvizsgálatáról készített könyvvizsgálói jelentést tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

2./ NAPIRENDI PONT

Beszámoló a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024 . II. negyedévi tevékenységéről.

Határidő: 2024. szeptember

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit

Halmos Istvánné: kérdés vagy kiegészítés az Ügyvezető részéről? Hozzászólás a bizottság részéről?

Kovács Dávid Attila: a piac

Domokosné dr. Kósa Edit:

Kovács Dávid Attila: a stranddal

Halmos Istvánné:

A Koloniccsal kapcsolatos három soros beszámolót, a többi területhez képest karcsúnak találja. A Tanuszoda beszámolója is karcsú!

Szuhai Erika: bérleményellenőrzéssel kapcsolatosan volt kérdése, hogy ahová nem jutottak be, ott újból próbálkoznak? Megtörténtek ezek az ellenőrzések?

Domokosné dr. Kósa Edit: megtörténtek?

██████████ részben, igen! Részben, nem! Egy bérleményellenőr folyamatos beteg állományban volt, így küzdöttek egész nyáron.

Szuhai Erika: annyit szeretett volna megtudni, hogy mennyire időhúzás a lakók részéről?

██████████: nagyon együttműködők, nincs erről szó.

Halmos Istvánné: nagyon sok a rossz állapotban lévő lakás és ott mit lehet csinálni?

Domokosné dr. Kósa Edit: nagyon sok az alacsony nyugdíjból élők száma és ők nem tudják megfinanszírozni a javításokat és a felújításokat. Főleg az ablaknál, a tetőnél van probléma.

Kovács Dávid Attila: de ezekre lehet pályázni! Van szociális pályázat, pontosan erre.

██████████: a társasháznak tudnia kell róla, több okból is. Ez egy nagyon jó ötlet.

Kovács Dávid Attila: effektíve majdnem bent marad minden pénz.

Szuhai Erika: csalóka, mert az anyagköltség 40 % igényelhető vissza. 100 ezer forintból 40 ezer forintot kap vissza.

██████████: nettó anyagköltség 340 ezer forint hat darab ablaknál, pont most foglalkozott egy ilyen felújítással.

Szuhai Erika: aki ezt egyszer igényelte az 10 éven belül nem igényelheti újra. Ezzel kapcsolatban vannak a jövőre nézve elgondolások, javaslatok.

Szuhai Erika: ezt a lakónak kell előre megfinanszírozni.

██████████: sok idős lakónál a fürdőszoba átalakítása is probléma, hogy kád helyett zuhanykabin legyen. Ott az egész fürdőszobát át kell alakítani. Kérelmet kell benyújtani.

Szuhai Erika: ebbe a rendszerbe érdemes lenne beépíteni azt, hogy amikor 30 évvel ezelőtt kapott egy nagy négyzetméteres lakást, mára egyedül él, akkor egy kisebb lakásba költözne. Egy nyílászáró probléma, kisebb rezsiköltség és máris könnyebb lenne.

██████████: ugyanazokkal a paraméterekkel adható egy másik lakás.

Domokosné dr. Kósa Edit: előterjesztést is kell írni bizonyos esetekben vagy fenntartói hozzájárulást/engedélyt kell kérni.

Szuhai Erika: nyilván ez nem támadható!

Halmos Istvánné: van még kérdés? Akkor azt javasolja, hogy a második negyedévi tevékenységről szóló beszámolót fogadja el a bizottság. Elfogadja?

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

26/2024. sz. határozat (2024.09.24.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. beszámolóját elfogadta a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. 2024. II. negyedévi tevékenységéről.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

Tájékoztató a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. működésére vonatkozó (elkészült, folyamatban lévő és még el nem készült) belső szabályzatairól, a 2024. július 2-ai bizottsági ülésen elhangzottak figyelembevételével.

Határidő: 2024. szeptember

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: Ügyvezető asszonynak kiegészíteni valója van?

Domokosné dr. Kósa Edit: nincs.

Halmos Istvánné: bizottságnak észrevétele?

Szuhai Erika: egy észrevétele van. A munkaköri átadás-átvétel szabályzat nem került megküldésre a bizottságnak.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, ez nem is lett megküldve.

Kovács Dávid Attila: ahogy ő átnézte a főkönyvi kivonatot ott van olyan, hogy kiküldetés, ehhez nem kellene kiküldetési szabályzat?

Domokosné dr. Kósa Edit: a kiküldetés azt jelenti, hogy saját gépkocsival megy el és használja a munkába. Gépjármű használat szabályzatában ez benne van, de még nincs kihirdetve.

Szuhai Erika: az szmsz, a munkába járás költsége, illetve a gépkocsihasználat szabályzatokkal, hogy állnak?

Domokosné dr. Kósa Edit: el van készítve kettő, de még nincs kihirdetve, mert picit módosítani kell. Az szmsz csak félig van kész. A közbeszerzési eljárásra vonatkozót külön ügyvéd fogja elkészíteni. Az iratkezelési szabályzat is el fog készülni.

Halmos Istvánné: a szabályzatokat áttekintve az adatvédelmi szabályzat 9. oldalán ott vannak, hogy mellékletek, de nincs csatolva melléklet. Azért említette az iratkezelési szabályzatot, mert a kötelezően közzéteendő adatok nyilvánosságra hozatalának rendjéről szóló szabályzatban több helyen hivatkozva van az iratkezelési szabályzatra.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Halmos Istvánné: a tűzvédelmi szabályzatoknál megjelölt helyeket pontosítani kell, ezek csak technikai problémák. Például a központra és az ügyfélszolgálatra vonatkozóan nincs galéria, kémény, ezeket pontosítani kell! A kifogásolt, javasolt pontosításokról készült anyagot átadta ügyvezető asszony részére. Megjegyezte a piac

Domokosné dr. Kósa Edit:

Halmos Istvánné: a munkavédelmi szabályzat 10-11. oldalán a megjelölt melléklet számát csak a csatolt melléklethez kell igazítani. Egyébként ez a szabályzat is hivatkozik az SZMSZ-re. Mindenképp kell még SZMSZ is.

Domokosné dr. Kósa Edit: lesz az is.

Halmos Istvánné: a Tanuszkodába óvodások és iskolások mellett mások is járnak?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen! Van két sávbérleti szerződésük.

Halmos Istvánné: a strand

Domokosné dr. Kósa Edit: [REDACTED]

Halmos Istvánné: az előzőekben a szabályzatokkal kapcsolatban tett észrevételei csak technikai jellegűek, amiket valóban javítani kell. Továbbá a közbeszerzési és iratkezelési szabályzatoknak is meg kell lenniük.

Domokosné dr. Kósa Edit: ha lesz közbeszerzésük.

Halmos Istvánné: javasolta a bizottságnak, döntsenek arról, hogy áttekintették és tudomásul vették ezt a napi rendi pontot.

Továbbá a bizottság javasolja a betekintésre kapott belső szabályzatok vonatkozásában a bizottsági ülésen elhangzottak alapján a szabályzatok pontosítását. A bizottság felkéri az ügyvezető asszonyt, hogy a szabályzatok pontosításáról és a még el nem készült gépjárműhasználat, a munkába járás költségtérítése, az iratkezelési, a közbeszerzési és az SZMSZ szabályzatok állapotáról a 2024. decemberi bizottsági ülésen tájékoztassa a felügyelőbizottságot.

Domokosné dr. Kósa Edit: a közbeszerzéssel kapcsolatosan csak annyit szeretne mondani, hogy nem fog több százezer forintot kifizetni egy szabályzat elkészítéséért, mivel még nincs egyértelmű állásfoglalás, hogy közbeszerzési eljárást lefolytathatják-e.

Kovács Dávid Attila: csak még egy kérdés. A piac [REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit: [REDACTED]

Halmos Istvánné: [REDACTED]

Domokosné dr. Kósa Edit: [REDACTED]

Halmos Istvánné: kérem, hogy az előzőekben elhangzottak alapján döntsön a bizottság.

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

27/2024. sz. határozat (2024.09.24.) Az Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága a Kft. működésével kapcsolatos belső szabályzatairól a tájékoztatót tudomásul veszi. A bizottság javasolja a betekintésre kapott belső szabályzatok vonatkozásában a bizottsági ülésen elhangzottak alapján a szabályzatok pontosítását. A bizottság felkéri az ügyvezető asszonyt, hogy a szabályzatok pontosításáról és a még el nem készült (gépjárműhasználat, a munkába járás költségtérítése, az iratkezelési, a közbeszerzési és az SZMSZ) szabályzatok állapotáról a 2024. decemberi bizottsági ülésen tájékoztassa a felügyelőbizottságot.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

4./ NAPIRENDI PONT

Egyebek

A képviselő-testület és a képviselő-testületi bizottságok elé terjesztendő előterjesztések.

89/2024. sz. előterjesztés -Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet alapján bérleti szerződés megkötésére.

92/2024. sz. előterjesztés - Javaslat önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó döntés meghozatalára

Bizottsági hatáskörű előterjesztés – Javaslat a Budapest a 1212 Budapest, Dunadűlő út 3/a. 2. emelet 13. ajtószám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

Felelős: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető

Halmos Istvánné: szeretné megkérdezni, hogy van-e kérdés, észrevétel, kiegészíteni való a testületi anyagokkal kapcsolatban? Az első a 89-es számú.

Domokosné dr. Kósa Edit: ez a toborzó iroda?

Halmos Istvánné: igen.

Kovács Dávid Attila: egy észrevétele van. Itt az van, hogy 10 éves a bérleti szerződés 2024. november 01-től 2029. október 31-ig. 2034. október 31-ig kellene, nem? Ha 10 éves időtartam van.

Domokosné dr. Kósa Edit: az előterjesztésben van benne?

Kovács Dávid Attila: igen!

Halmos Istvánné: a határozati javaslatban 5 év szerepel. Akkor javították!

Domokosné dr. Kósa Edit: valószínű!

Halmos Istvánné: akkor ez rendben van! A második előterjesztést zárt ülésen fogja tárgyalni a képviselő-testület, **ezért az előterjesztéssel kapcsolatban a felügyelőbizottsági ülésen a következőkben elhangzottak nem nyilvánosak.**

Domokosné dr. Kósa Edit: a 92. sz. előterjesztés alapján a bérbeadásra nem a BRFK bérlőkijelölési joga alapján kerül sor.

Halmos Istvánné: a harmadik előterjesztés a bizottsági hatáskörbe tartozó elidegenítéssel kapcsolatos anyag.

Szuhai Erika: a bizottság elfogadta az előterjesztésben szereplő határozatot, döntött az elidegenítésről.

Az előterjesztésben meghatározottak, valamint az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos aktuális helyzetek alapján a bizottság és az ügyvezetés hosszan foglalkozott a jelenlegi helyzettel és a jövőbeni elgondolásokkal.

Szuhai Erika: egy új lakásrendeletet mindenképp meg kell hozni. 2010-es árakon 2024-ben bérelni egy lakást! Nagyon-nagyon kevesen maradnának szociális bérlőként egy önkormányzati lakásban. Mindenkit le kell ellenőrizni, áttenni piac alapúba, átírni a szerződéseket piac alapúra, piactalapút pedig megemelni.

Domokosné dr. Kósa Edit: ez lett korábban leszavazva.

Szuhai Erika: szavazás előtt ilyen nem lehet csinálni!

Domokosné dr. Kósa Edit: van egy olyan sáv, akik nem tudnak önmagukban egyedül egy nyílászárót kicserélni.

Repa Károly: ő egy lépcsőzetes bevezetést tartana jónak.

Szuhai Erika: mindenképp a ciklus elején kell ezeket meglépni. Természetesen jól kell kommunikálni! Arról nem beszélve, hogy azokkal szemben nem tisztességes, akik magán úton akarják megoldani a lakhatási problémájukat.

Kovács Dávid Attila: van valami nyilvántartás ezekről?

Domokosné dr. Kósa Edit: fotók, jegyzőkönyvek készülnek a bérlemény ellenőrök részéről.

[REDACTED]: a szerződések különbözősége is megnehezíti a munkát, mivel az egyikben az van, hogy a tulajdonos felelőssége a felújítás, a másokban az, hogy a bérlő felelőssége!

Domokosné dr. Kósa Edit: vannak olyan szerződések, amik még a 80-as években lettek megkötve egy oldalban van minden és azóta semmi nem történt. Keresik a nyílászárók cseréjére vonatkozóan, hogy az kinek a felelőssége.

Szuhai Erika: mekkora az a rezi hátralék, amit az önkormányzatnak kell állnia?

Domokosné dr. Kósa Edit: a DHK? Csak a távhőért kell felelősséget vállalni.

Szuhai Erika: a Távhőnél mekkora ez a hátralék?

Domokosné dr. Kósa Edit: 11 millióról kötötték meg a szerződést. A testület döntött erről.

Szuhai Erika: nagyon jó hír!

Halmos Istvánné: Van még valami?

Halmos Istvánné: Egyebekben? Kéri, hogy a július 2-ai FEB jegyzőkönyve legyen átküldve részére is.

Ez az utolsó bizottsági ülés, ezért megköszönte a bizottság a munkáját! Megköszönte az ügyvezető asszony és munkatársai munkáját is, mert nagyon nehéz helyzetben volt és van a kft. Kívánja, hogy sikerüljön ellátni a cégnek a feladatokat a jövőben is. Kéri, hogy jövőben pontosabb adatok kerüljenek a gazdálkodással kapcsolatosan a felügyelőbizottság elé.

Domokosné dr. Kósa Edit: mi köszönjük!

Szuhai Erika: csatlakozik elnök asszonyhoz! Ebben a felállásban ez a felügyelő bizottság már nem fog tovább dolgozni. Abban bízik, hogy ezekkel a tanácsokkal segítették a működését a cégnek! Mindenkinek nagyon köszöni a munkáját!

A jegyzőkönyv hitelélül:



Halmos Istvánné
elnök

Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő

[REDACTED]
jegyzőkönyvvezető

