

## JEGYZŐKÖNYV

Készült az Öreghegyi Pincetulajdonosok Egyesülete közgyűlésén 2021. szeptember 16.-án, a Balatonudvari Művelődési Házban.

Az egyesület elnöke, Vaskuti Máté megállapítja, hogy a 18:00 órára szabályosan összehívott közgyűlés nem határozatképes,

mert

- a jelenlévők száma: **8**
- + meghatalmazással **0**
- összes szavazásra jogosult **300 rendes tag** közül, vagyis **2,7 %** .,

ezért megismételt közgyűlés megtartására van szükség.

A megismételt közgyűlést változatlan helyszínen 2021. szeptember 18.-án 9:30 perckor Vaskuti Máté elnök megnyitja.

- a jelenlévők száma: **19**
- + meghatalmazással **5**
- összes szavazásra jogosult 300 rendes tag közül, vagyis **7%**,

Vaskuti Máté elnök köszöntötte a megjelenteket.

Elnök javasolta jegyzőkönyv vezetőnek dr. Szentkláray Bencét.

A jegyzőkönyvvezetőt a közgyűlés nyílt szavazással, egyhangúan 21 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nélkül - megszavazta.

Vaskuti Máté jegyzőkönyv hitelesítőnek javasolta Méhes Magdolnát és Zab Lászlót

A jegyzőkönyv hitelesítőket a közgyűlés nyílt szavazással, 21 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nélkül - megszavazta.

Vaskuti Máté levezető elnök betérjesztette a közgyűlések elfogadásra a közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendet.

A betérjesztett napirendet a közgyűlés nyílt szavazással, egyhangúan - 21 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nélkül - megszavazta.

### **1. 2. BESZÁMOLÓ AZ EGYESÜLET ELMÚLT ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL ELŐADÓ: VASKUTI MÁTÉ ELNÖK**

#### **Az aktuális taglétszám:**

- tagdíjfizető rendes tagok: 300
- tagdíjmentesek (több ingatlannal rendelkezők miatt) 37, tehát vízvezetési bekötések száma 337
- Pártoló tagok: 6

**Megszűnt a tagsága:** 2 főnek

**Új tagok felvétele, akik az elmúlt évben kérték felvételüket és a víz-bekötést:** 22 fő

**Tulajdonos-változás miatti új tagok:** 8 fő

Az legutóbbi közgyűlés óta 4 elnökségi ülés volt.

Az Öreghegyi Pincetulajdonosok Egyesülete működése rendezett, számviteli nyilvántartása, pénzkezelése, a szabályzatokban foglaltaknak megfelelően működik.

A Kft adózás előtti eredménye 723 ezer Ft, társasági adófizetési kötelezettsége 0 Ft. Az adózott eredmény 723 ezer Ft.

A mérleg főösszege 2019 évben 111.144 ezer Ft, 2020 évben 111.867 ezer Ft, ezen belül a vagyon elemei:

- követelések 184 ezer Ft, 2019 évben 301 ezer Ft
- pénzeszközök 1.985 ezer Ft 2019 évben 992 ezer Ft
- követelés 5.029 ezer Ft, 2019 évben 5.288 ezer Ft

## **2. BESZÁMOLÓ AZ ÖPITU KFT ELMÚLT ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL ELŐADÓ : ENDRÓDI MIKLÓS ÜGYVEZETŐ**

A vízszolgáltatás zökkenőmentes volt az elmúlt évben. Egy alkalommal volt néhány órára vízhiány, de ez csak a medence körüli néhány fogyasztót érintett, és az éjszakai órákban történt. A kiváltó ok a már hagyományosnak mondható alacsony hálózati feszültség szint, amiért az egyik szivattyú túlmelegedett. A tartalék beindításával a probléma még az éjszaka folyamán megoldódott.

A kft nettó árbevétele 2%-kal nőtt. Ez a folyamatban levő, de az év végéig be nem fejezett bekötések miatt lényegesen több lett volna, ha nem húzódnak át erre az évre. Viszont az anyagi jellegű ráfordítások jelentősen (35%) növekedtek, ennek eredménye késleltetve jelentkezett, így a bevételi oldalon csak 2021-ben jelent meg a ráfordítás-növekedés eredménye (rácsatlakozási díjak formájában). Igen komoly szerepet játszott a víz-gerincevezeték nyomvonalának aktualizálási költsége (földmérő, tervezési-, ügyvédi-, hatósági díjak stb.), ez a ráfordítások növekedésében döntő súlyt képvisel. A személyi jellegű és az egyéb ráfordítások gyakorlatilag nem változtak, az értékcsökkenési leírás 10%-kal emelkedett.

Ennek következtében a kft 2020 évi eredménye az értékcsökkenési leírás nélkül hiába volt pozitív (1,5 MFt), a leírás után ez 964 eFt negatív eredményt hozott. Vagyis, ha a 2020-ban már folyamatban levő, de 2021-re átcsúszott 5 db rácsatlakozásból csak 1 is megvalósult volna a tervezett év végi időszakban, akkor kb. ugyanennyi adózott nyereséget könyvelhettünk volna el. (ezt támasztja alá az a körülmény is, hogy 2020-ban jobban nőtt a taglétszám, mint a bekötések száma)

Ez az enyhén negatív eredmény egyáltalán nem befolyásolja a kft meglehetősen stabil anyagi helyzetét. Különösen, ha figyelembe vesszük, hogy ebben az évben minden folyamatban levő rácsatlakozás (és az ezzel járó bevétel realizálása) is megtörtént.

A vízszolgáltatási díjak 10%-os bevétel-növekedése arra utal, hogy a 2018-as FB-jelentésben foglalt cél elérése érdekében jó irányba haladunk (*.... hogy a vízszolgáltatásból származó bevételeinket úgy kell tervezni, hogy azok előbb utóbb a rácsatlakozási bevételek nélkül is fedezzék a működési költségeket...*).

A 103 MFt-os saját tőkéjű kft anyagi helyzete stabil, jelentős pénzügyi- és műszaki eszköz- tartalékaink vannak váratlan vagy rendkívüli helyzet esetére is. Likviditási problémánk 2020-ban sem volt.

A követelési állomány elsősorban az új bekötésekre adott halasztott fizetési lehetőség miatt keletkezett, ezeket az érintettek pontosan teljesítették/teljesítik. A 2019-es évről áthúzódott egyetlen jelentős lejárt követelést is sikerült 2020 első negyedévben behajtaniuk teljes egészében, késedelmi kamataival együtt.

A fizetési fegyelem változatlan, mindig ugyanazzal a 10% körüli problematikus esettel találkozunk. Erre már megvannak a rutinszerűen alkalmazott megoldások, amelyek többnyire működnek. A lejárt tartozások esetén a dupla tarifa alkalmazásától sem riadtunk vissza, ez ösztönző a jövőre vonatkozóan. A legtöbb vita azon alakul ki, hogy a tartozás gazdája arra hivatkozik, hogy nem kapta meg a számlát. Általában a számlát emailben küldjük, pdf-ben költségkímélés végett. Az esetek 90%-ában ez működik. Aki rendszeresen nem kapja meg annak ezentúl térítvényes postai levélben küldjük, természetesen ennek költsége az alapidjában jelentkezni fog. Aki beéri a pdf-es számlával, kedvezőbb alapidjára számíthat.

A tulajdonos- és cím- vagy egyéb változások bejelentése továbbra is nehézkes, sokszor kell nyomozni az új tulajdonos után. Pedig elvileg a tulajdon átírásához szükség lenne a tehermentességi igazolásra, amit a kft ad ki.

Még mindig előfordul a szigeteletlen akna, ezeket ősszel külön felszólítás nélkül javítjuk/elkészítjük a tulajdonos költségére.

Ugyancsak problémát jelent, hogy sok akna lom- (sőt néha szemét-) tárolóként funkcionál. Ez elfogadhatatlan és megalázó annak, aki munkavégzés céljából az aknába merészkedik.

**A vízóraállás bejelentésének végső határideje a tárgyév december 31.** (e-mail, sms, levél, esetleg telefon, lehetőleg fotóval). Rövid türelmi idő lejárta után januárban munkatársunk megkezdi a be nem jelentett mérőállások leolvasását a tulajdonos költségére.

**A késedelmi kamatok érvényesítése automatikus, és minden esetben az igényérvényesítési díjjal együtt történik.** Amennyiben lejárt számlatartozás rendezése háromszori felszólítás ellenére sem történik meg, akkor közterületen fogjuk kikötni a fogyasztót a hálózatból. Ha a tulajdonos újra kéri a vizet, csak akkor kötjük vissza, ha az összes tartozását rendezte és kifizeti a ki- és bekötés költségeit is (ez utóbbit előre).

A 2021-es évre az eddigi adatok alapján igen jelentős bevétel növekedés várható, a tömeges rácsatlakozások miatt. Ennek eredményeként a már esedékes nagyobb volumenű karbantartási-javítási munkákat gond nélkül elvégezhetjük, növelve ezzel a vízellátó rendszer stabil üzemelését. Sor kerül az egyik kút-szivattyú cseréjére (ez már 2 éve megvan, most helyezzük üzembe, és a régi nagyjavításra küldjük, utána tartalékként szolgál), de az elosztó- és nyomásfokozó aknáknak is jelentős felújítási – karbantartási munkák lesznek.

### **3. A FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG BESZÁMOLÓJA**

**ELŐADÓ : MÉHES MAGDOLNA FB ELNÖK**

Az Öreghegyi Pincetulajdonosok Beruházó és Szolgáltató Kft. működése rendezett, számviteli nyilvántartása, pénzkezelése, a szabályzatokban foglaltaknak megfelelően működik.

Az Öreghegyi Pincetulajdonosok Beruházó és Szolgáltató Kft. értékesítési árbevétel növekedése 2020 évben, az infláció mértékét nem érte el, a növekedés 2,12%-os volt, 2019. évben ez 26,62 % volt.

Az árbevétel és költségek alakulását Miklós ismertette.

Az anyag jellegű ráfordítások növekedése 37%-os volt, a tételekről az ismertetés megtörtént.

2020 évben, az igénybe vett szolgáltatás összetétele karbantartás, posta, telefon, valamint könyvelési és ügyvédi szolgáltatás volt, egyéb ráfordítás címén csak az iparüzési adó került elszámolásra.

A Kft adózás előtti eredménye -936 ezer Ft, társasági adófizetési kötelezettsége 28 ezer Ft. Az adózott eredmény -964 ezer Ft.

A mérleg főösszege 2019 évben 105.984 ezer Ft, 2020 évben 105.869 ezer Ft, ezen belül a vagyon elemei:

- befektetett tárgyi eszköz állomány 81.185.- ezer Ft. 2019 évben 83.485 ezer Ft
- készlet 2.265 ezer Ft 2019 évben 1.949 ezer Ft
- követelés 5.029 ezer Ft , nemigen változott 2019 évben 5.288 ezer Ft
- pénzeszközök növekedtek, 15.776 ezer Ft, ami 2019 év végén 10.476 ezer Ft.
- aktív elhatárolás 1.614 ezer Ft 2019 évben 4.786 ezer Ft

A társaság fejlesztési tartalékot nem képezett, mivel nem képződött eredmény a 2020-as évben.

A korábbi években keletkezett eredménytartalék még mindig negatív értéket mutat, lassan azonban csökken, korábban a -7.530 ezer Ft csökkent – 5.314 ezer Ft-ra. az elmúlt pár évben, ezzel megvalósítható a Kft. eredményesebb gazdálkodása.

Követelés állomány alig változott, ennek összetételéről Endrődi Miklós tájékoztatást adott.

Rövid lejáratú kötelezettsége a Kft.-nek 1.247 ezer Ft, ami jelentéktelennek nevezhető.

Pénzügyileg, a Kft, tőkeerős, stabil, hiszen jelentős tartalék áll rendelkezésre.

Vaskuti Máté elnök mindkét beszámolót elfogadásra javasolja.

*A közgyűlés nyílt szavazással 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi*

*1/2021. sz. határozatot*

A közgyűlés elfogadta az Egyesület 2020. évi tevékenységéről szóló beszámolót.

A közgyűlés nyílt szavazással, 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi  
2/2021. sz. határozatot

A közgyűlés elfogadta az ÖPITU Kft. 2020. évi tevékenységéről szóló beszámolót.

A közgyűlés nyílt szavazással, 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi  
3/2021. sz. határozatot

A közgyűlés elfogadta a Felügyelő Bizottság beszámolóját.

#### **4. ÚJ RÁCSATLAKOZÁSOK JÓVÁHAGYÁSÁNAK ELNÖKSÉGI HATÁSKÖRBE UHALÁSA ELÓADÓ : VASKUTI MÁTÉ ELNÖK**

Vaskuti Máté előadja, hogy az egyesület korábban meghatározott hosszútávú célja, hogy az egyesület a vízdíjakból és alapdíjakból fedezze a költségeit, továbbá elemi érdeke, hogy a tagok vízszolgáltatása zökkenőmentes legyen. Ezen célok elérésének feltétele az új rácsatlakozások számának korlátozása és az alapdíj és vízdíj összegének fokozatos emelése.

A közgyűlés fenti elvek szem előtt tartásával korábban úgy határozott, hogy új rácsatlakozást kizárólag a gerincvezeték mellett fekvő ingatlanok esetében lehet engedélyezni. Ezen intézkedés az új rácsatlakozások számának csökkenését volt hivatott objektív módon előmozdítani. A 2021-es év tapasztalatai és az új rácsatlakozások száma ugyanakkor azt mutatja, hogy az új feltételek mellett is jelentős mértékben megnövekedett az új rácsatlakozások száma, amelyek fizikai bekötése még nem történt meg, így ezeknek a rendszerre gyakorolt hatása még ismeretlen.

Fentiek miatt javasolja, hogy az új rácsatlakozások jóváhagyását a közgyűlés utalja az elnökség hatáskörébe azzal, hogy az engedélyezés minden esetben a rendszer kapacitásától függően történjen meg.

A közgyűlés nyílt szavazással, 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi  
4/2021. sz. határozatot

A közgyűlés az új rácsatlakozások engedélyezését elnökségi hatáskörbe utalja. Az elnökség döntését a rendszer kapacitásától függően hozza meg.

#### **5. DÍJAK (ALAP-, FOGYASZTÁSI-, BEKÖTÉSI-) MEGÁLLAPÍTÁSA A KÖVETKEZŐ ÉVRE ELÓADÓ : VASKUTI MÁTÉ ELNÖK**

A 2021-es fogyasztási évre a jelenlegi tarifák alapján állítjuk ki a számlákat.

kisebb mértékű tarifa-növelést javasol a következő számlázási időszakra, a 2022-es fogyasztási évre.

A közgyűlés nyílt szavazással, 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi  
5/2021. sz. határozatot

A vízszolgáltatási **alapidj** a 2022-es fogyasztási évre a postai számlaküldést kérőknek: bruttó **12.700,-Ft**, mérőhelyenként, míg az elektronikus számlázást választó tagoknak változatlanul **8.636,-Ft**.

A közgyűlés nyílt szavazással 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi

6/2021. sz. határozatot

A fogyasztással arányos **vízdíj** a 2022-es fogyasztási évre: bruttó **381,- Ft/m<sup>3</sup>**

A közgyűlés nyílt szavazással 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi

7/2021. sz. határozatot

A **vízleolvasási díj** a 2022-es fogyasztási évre: bruttó **12.700,- Ft / mérőóra**

A közgyűlés nyílt szavazással 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi

8/2021. sz. határozatot

Az **egyszeri igényérvényesítési díj** a 2022-es fogyasztási évre: bruttó **6.350,- Ft**

A közgyűlés nyílt szavazással 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi

9/2021. sz. határozatot

Az **rácsatlakozási díj** a 2022-es fogyasztási évre: bruttó **2.286.000,-Ft**

A közgyűlés nyílt szavazással 21 IGEN szavazat, 0 ELLENSZAVAZAT és 0 TARTÓZKODÁS mellett  
meghozta az alábbi

10/2021. sz. határozatot

Az **egyesületi tagdíj** a 2022-es fogyasztási évre változatlanul: bruttó **3.500,-Ft**

**6./ EGYÉB KÉRDÉSEK ELŐADÓ :VASKUTI MÁTÉ ELNÖK**

Elnök tájékoztatja a tagokat, hogy 2021 évben az elnökség elhatározta a meglévő bekötések szabályszerűségének vizsgálatát, amely során helyszíni bejárásokat is tartott. A vizsgálat eredményeképpen több szabálytalan vízbekötésre derült fény. Ezek jellemzően az egy helyrajzi számon egy lakóingatlan - egy bekötés szabályát sértették. Elnök kiemeli, hogy a feltárt esetekben kivétel nélkül sikerült az érintett taggal együttműködve mindenki számára megfelelő megoldást találni, jellemzően a szabálytalanul ellátott ingatlanra új rácsatlakozás megvásárlásával, egy kivételes esetben a vízszolgáltatás végleges megszüntetésével. Felhívja a tagok figyelmét, hogy amennyiben bármely okból kifolyólag szabálytalan bekötésük van, úgy szíveskedjenek ezt jelezni Endrődi Miklósnak, az ÖPITU Kft. ügyvezetőjének, hogy mielőbb helyreállítható legyen az elfogadott szabályozóknak megfelelő állapot.

Elnök ezúton hívja fel a tagok figyelmét azon szabályra, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok esetén is érvényesülnek a hatályos szabályok, miszerint egy bekötés helyrajzi számra vonatkozik és ezen helyrajzi számon is kizárólag egy lakóingatlan látható elvezetékes vízzel. Több lakóingatlan ellátása egy bekötésből nem megengedett.

Endrődi Miklós tájékoztatja a tagokat, hogy a kivételesen száraz nyár miatt megrendeltük a kút vízszint ellenőrzését. Ehhez kapcsolódóan Zab László megjegyezte, hogy a kút üzemi vízszintje már a fűráskor is különösen jó mérési

adatokat produkált. A közgyűlés napját követően beérkezett a mérés eredménye, amely Zab László előrejelzését megnyugtatóan alátámasztotta.

Endrődi Miklós tájékoztatja a tagokat, hogy a freemail és hotmail szolgáltatóknál kezelt e-mail címekkel történő kommunikáció egyre problémásabb. Sokszor az ezen címekre küldött levelek kézbesíthetetlenek és egyre gyakrabban nem érkeznek meg az ezen szolgáltatókon keresztül küldött levelek. Ezért kéri a tagokat, hogy akinek még freemail, vagy hotmail e-mail címe van szíveskedjen az egyesülettel és a Kft-vel történő kommunikáció zavartalansága érdekében más (pl. gmail) szolgáltató által kezelt e-mail címet létesíteni és erről tájékoztatni.

k.m.f.

**csatolmányok:**

- közgyűlési meghívó,
- 1+ 4 db jelenléti ív,
- 5 meghatalmazás

-----  
jegyzőkönyv-vezető

-----  
levezető elnök

-----  
hitelesítő

-----  
hitelesítő