

JEGYZŐKÖNYV

Készült az Öreghegyi Pincetulajdonosok Egyesülete közgyűlésén 2023. június 28.-án ill. július 1.-én, a Balatonudvari Művelődési Házban.

Az egyesület elnöke, Vaskuti Máté megállapítja, hogy a 2023. június 28-án 18:00 órára szabályosan összehívott közgyűlés nem volt határozatképes, a megjelentek alacsony létszáma miatt.

- A megjelentek száma: **9 fő**
- A meghatalmazással megjelentek száma: **0 fő**
- A szavazásra jogosult rendes tagok teljes száma: **300 fő**

A szavazásra jogosult rendes tagok **3 %-a** jelent meg, ezért megismételt közgyűlés megtartására van szükség.

A megismételt közgyűlést változatlan helyszínen **2023. július 1.-én 9:30** perckor Vaskuti Máté elnök megnyitja.

- A jelenlévők száma: **46 fő**
- A meghatalmazással jelenlévők száma: **15 fő**
- A szavazásra jogosult rendes tagok teljes száma: **300 fő**
- A megjelentek száma százalékos arányban: **20 %**

Vaskuti Máté elnök köszöntötte a megjelenteket, és tájékoztatta a jelenlevőket, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készül, a precíz jegyzőkönyvezés érdekében. Jelenlevők ezt tudomásul vették.

Elnök javasolta jegyzőkönyvvezetőnek: **Szentkláray Bencét**

*A jegyzőkönyvvezetőt a közgyűlés nyílt szavazással, egyhangúan - **61** IGEN szavazat, ELLENSZAVAZAT és TARTÓZKODÁS nélkül - megszavazta.*

Elnök jegyzőkönyv hitelesítőnek javasolta: **ZAB Lászlót és Kiss Ágnest**

*A jegyzőkönyv hitelesítőket a közgyűlés nyílt szavazással, egyhangúan - **61** IGEN szavazat, ELLENSZAVAZAT és TARTÓZKODÁS nélkül - megszavazta.*

Elnök betérjesztette a közgyűlésnek elfogadásra a közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendet.

*A betérjesztett napirendet a közgyűlés nyílt szavazással, egyhangúan - **61** IGEN szavazat, ELLENSZAVAZAT és TARTÓZKODÁS nélkül - megszavazta.*

Az egyesület aktuális taglétszáma:

- | | |
|--|---------------|
| • A tagdíjfizető rendes tagok száma: | 300 fő |
| • A tagdíjmentes tagok száma (több ingatlannal rendelkezők tagok miatt): | 41 fő |
| • A vízhálózati bekötések száma: | 341 db |
| • Pártoló tagok száma: | 6 fő |

Kizárások:

Jelentős tagdíj-elmaradás miatt megszűnt **3 fő** pártoló tag tagsága.

1012/1 Csűrösné Előd

1029/16 Lelik Józsefné

069/49 Pintér Ágnes

Vaskuti Máté levezető elnök felhívta a tagok figyelmét, hogy az alapszabály szerint 2 évi tagdíj-elmaradás esetén az egyesületi tagság megszűnik.

Kedvezményes vízszolgáltatásra jogosultak köre:

Kizárólag azok az egyesületi tagok jogosultak a kedvezményes vízszolgáltatási tarifára, akiknek nincs tagdíjtartozásuk. Tartozás esetén a normál tarifa érvényes, ami a kedvezményes tarifa duplája. Az így keletkező többlet-bevételt, a kft szükség szerint az egyesület többletköltségeinek fedezésére fordíthatja.

Illegális bekötések:

Tavaly is több illegális víz továbbadást fedeztünk fel, és idén is számos esetben vizsgálatot folytattunk. Itt semmiféle toleranciát nem tudunk tanúsítani, a szankció azonnali kikötéssel jár.

Aki bejelenti az illegális rákötést 90 napon belül, még rendezheti méltányosságból szimpla tarifával. Több ilyen esetről tudunk, és várjuk a tulajdonosok jelentkezését. Ha ez nem történik meg, akkor a szabályaink szerint járunk el: a donor csatlakozás azonnali lekötése.

Sávós tarifa:

A sávós tarifa beváltotta a hozzá fűzött reményeket, kimutathatóan takarékosabb a fogyasztás, illetve aki továbbra is kitarat a jelentős vízhasználat mellett, fizeti a kétszeres, illetve tízszeres díjat. Ez alól mentesítést kizárólag vismaior esetén adunk.

Új bekötés:

Új bekötésre az elnökség továbbra is abban az esetben ad engedélyt, ha a társaság gazdasági érdeke ezt megkívánja.

Pénzügyi helyzet:

Az egyesület pénzügyi helyzete stabil, bár az egyesület eredménye csekély mértékben negatívan zárt. Nem várt kiadás volt, a NAV által elrendelt pénzkezelési szabályzatok elkészítésének tetemes költsége. A 150.000,- Ft-os tagdíjtartozás nagy mértékben terhelte az egyesület tervezett tagdíj bevételeit. A hiány kompenzálásra került a kft-nél keletkezett többletbevételekből.

Általános tájékoztatás:

- Kérjük a mellékelt („szandeknyilatkozat”) szándéknyilatkozatok aktualizálását.

Vízellátás:

A vízellátás többnyire zökkenőmentes volt az elmúlt évben. Néhány üzemzavar volt, és ezeknek mind külső okai voltak: több alkalommal a fogyasztói oldalon történt jelentős vízömlés miatt kellett egyes szakaszokat kizárni néhány órára a rendszerből, a hibaelhárítás idejére. Visszatérő – és megoldhatatlan – probléma a fázis-aszimmetria, illetve túlzottan alacsony feszültség szint, különösen a medencénél a nyomásfokozott zónában. Méréseink szerint néha éppen a túl magas feszültség okoz problémát, nemcsak nálunk, hanem háztartási fogyasztóknál is. Sajnos az EON teljesen negligálja a panaszainkat.

Rendszerfelújítás:

A tavaly beígért komplett rendszer-felújítás és karbantartási munkák jól haladnak. A munkák még ebben az évben is folytatódnak. Ezekre megvan az anyagi fedezet.

Az elvégzett munkák:

- A medence akna teljes átalakítása, by-pass-kialakítás a gyors szivattyúcsere és a stabil működés érdekében
- minden elágazóakna komplett felújítása, rögzítőcsavarok cseréje
- 11 db tűzcsap teljes felújítása, mindegyik kifogástalanul működik

Sajnos egy korábbi hibás koncepció miatt, sok egyedi nyomáscsökkentő került felszerelésre a fogyasztói aknában, miközben a túlnyitott központi nyomáscsökkentők nem látták el a feladatukat, ez a rendszer csövezetékeire nézve káros lehet. Ezek kijavítása folyamatban van.

A következő évben feladat:

- központi nyomáscsökkentők ellátása manométerekkel a pontos és szakszerű beállítás érdekében
- az automatikus távjelzőrendszer fejlesztése

Pénzügyi helyzet:

A Kft bevételei és kiadásai a tavalyihoz hasonlóan alakultak, de a bekötési stop miatt, (a rácsatlakozási díjak kiesése) az árbevétel 9 M Ft-tal kevesebb lett, így az adózott eredmény a tavalyi extrém magas 8MFt után csak 100 E Ft lett. Tehát a FB által évek óta hangoztatott szempontnak megfelelt: a működési költségeinket döntően a vízdíjjal kapcsolatos bevételek fedezték, a rácsatlakozási díjak forrásul szolgáltak a fejlesztéshez, felújításhoz. Idén is ezt az elvet követjük

Az anyagi jellegű ráfordítások szinten maradtak, a személyi jellegűek növekedtek, a felújítás miatt alkalmazott munkaerő miatt.

Ennek következtében a kft 2022 évi adózott eredménye az előrejelzések szerint alakult: az értékcsökkenési leírás után nullszaldó feletti.

Számlafizetés ösztönzése:

A több, mint 100 lejárt számlával kapcsolatos kör-emailre 92 érintett nem reagált. A személyes megkeresésre mindenki azzal védekezett, hogy nem kapott számlát. Ez 1-2 esetben akár igaz is lehet, de ilyen tömegesen nem. A jövőben ezt a nem bizonyítható hivatkozási alapot kétféle módon lehet kiküszöbölni:

1. a számlát tértivevényes postai levélben küldjük, csak ez drága
2. marad az e-mail, de ha valaki nem kap számlát a tárgyévét követő március 1.-ig, akkor jelentkeznie kell e-mailen. Ez olcsóbb, de csak az veheti igénybe, aki ezt vállalja.

A számlákat legkésőbb február 28.-ig mindig elküldjük, tehát március elején már lehet reklamálni. Mindenki nyilatkozhat, melyik megoldást kéri. Automatikusan az 1. megoldást alkalmazzuk azoknál, akiknél az előző évben problémás volt a behajtás.

Általános tájékoztatás:

- Továbbra is problémát okoz néhány telek esetében a bejutás és az akna megközelítése. Kérjük a tagtársak együttműködését a bejutás megkönnyítése érdekében. Ennek hiányában társaságunk nem tudja hiánytalanul ellátni a feladatát és megfelelően üzemeltetni a hálózatot.
- Nehézkes továbbra is az átírás, tulajdonosváltás (eladás, öröklés) esetén. Hiába tettük közzé ezt többféle módon már tavaly is, sajnos az új tulajdonosok általában ignorálják. Az átírás mindaddig érvénytelennek minősül, amíg a tehermentességi igazolás és az új tulajdonos szándéknyilatkozata nincs meg. 30 nappal a tudomásunkra jutott tulajdonosváltás után a vízóra-aknán lecseréljük a lakatot, egy levél kíséretében (a parkolásoknál már bevált módon). Ezt követően már szokott jelentkezni az új tulajdonos, és valamennyi költség megtérítése esetén megkapja hozzá a kulcsot. Eredménytelenség esetén következik a lecsatlakoztatás

közterületen. Tulajdonos-változás, eladás, öröklés esetén, kérjük a melléklet („tudnivalok_a_vizoraatirasrol_es_a_vizszolgaltatasrol”) szerinti bejelentés megtételét.

Öreghegyi Pincetulajdonosok Egyesület

- Az Öreghegyi Pincetulajdonosok Egyesület tagjai magánszemélyek.
- A szervezet gazdasági tevékenységet nem végez.
- Az egyesület, a Számviteli törvény szerinti, vonatkozó kormányrendelet, valamint a Civil törvény előírásai alapján készíti el a beszámolóját és teszi közzé.
- Az egyesület bevétele tagdíjból és támogatásból áll.
- A tagdíj összege 2022 évben 1.085 ezer Ft volt.
- A működéssel kapcsolatos költségek elszámolása után, az egyesület eredménye -588 ezer Ft.
- A beszámoló a törvényi előírások alapján készült.

Öreghegyi Pincetulajdonosok Beruházó és Szolgáltató Kft.

- Az Öreghegyi Pincetulajdonosok Beruházó és Szolgáltató Kft. működése, a Számviteli Politikában rögzített szabályzatoknak megfelelően működik.
- A Kft értékesítés árbevételének csökkenése 2022 évben 30%-os. Az árbevétel változékonysága azonban nem eredményez a Kft. működésében labilitást, mint más vállalkozás esetében lenne.
- Az anyag jellegű ráfordítások csökkenése azonban csak 3 %-os mértékű volt, amiben jelentős szerepet játszik a 2022 évi magas infláció, a költségnövekedés, árbevétel csökkenése arányos.
- 2022 évben a Kft által igénybe vett szolgáltatás összetétele változatlan, karbantartás, posta, telefon, valamint könyvelési és ügyvédi szolgáltatás volt
- Egyéb ráfordítás csökkent 31%-kal.
- A tárgyi eszközök állománya csökkent 2.420 E Ft-alt, az értékcsökkenéssel, ami 3.031 E Ft volt 2022 évben. Mint kísértékű beruházások azonnali értékcsökkenés elszámolása 610 E Ft volt, ami nem növeli az eszközállományt, de a vállalkozást szolgálja több éven át.
- A Kft követelés állománya csökkent.
- A Kft rövidtávú finanszírozása biztosított.
- Mivel a Kft.-nek nincs hosszúlejáratú kötelezettsége, ami a likviditásra hatással lenne, az árbevétel is fedezetet nyújt a kötelezettségek fedezetére.
- A Kft adózás előtti eredménye 142 ezer Ft
- A Kft társasági adófizetési kötelezettsége 34 ezer Ft.
- Az adózás utáni eredménye: 108 ezer Ft.
- A mérleg főösszege
- 2019 évben 105.984 ezer Ft,
- 2020 évben 105.869 ezer Ft,
- 2021 évben 125.555 ezer Ft,
- 2022 évben 120.070 ezer Ft ezen belül a vagyon elemei:
 - befektetett tárgyi eszköz állomány 77.336 - ezer Ft
- (2019 évben 83.485 ezer Ft, 2020 évben 81.185 ezer Ft, 2021 évben 79.756 ezer Ft)
 - készlet 1.989 ezer FT.
 - követelések nagysága 3.356 ezer Ft, 2021 évben 10.862 ezer Ft, ez 2020 évben 5.029 ezer Ft, 2019 évben 5.288 ezer Ft volt.
- A társaság fejlesztési tartalékot nem képezett.
- A korábbi években keletkezett eredménytartalék már nem mutat negatív értéket.
- A Kft a beszámolója a Számviteli Törvénynek megfelelően lett összeállítva.
- Pénzügyileg, a kft tőkeerős, stabil, hiszen jelentős tartalék áll rendelkezésre.
- Az Öreghegyi Pincetulajdonosok Beruházó és Szolgáltató Kft működése rendezett, számviteli nyilvántartása, pénzkezelése, a szabályzatokban foglaltaknak megfelelően működik.

A Felügyelő Bizottság mindkét beszámolót elfogadásra javasolja.

*A közgyűlés nyílt szavazással, egyhangúan - **61** IGEN szavazat, **0** ELLENSZAVAZAT és **0** TARTÓZKODÁS mellett
meghozta az alábbi*

1/2023. számú határozatot

A Közgyűlés elfogadta az Egyesület 2022. évi tevékenységéről szóló beszámolót.

*A közgyűlés nyílt szavazással, **60** IGEN szavazat, **0** ELLENSZAVAZAT és **1** TARTÓZKODÁS mellett
meghozta az alábbi*

2/2023. számú határozatot

A Közgyűlés elfogadta az ÖPITU Kft. 2022. évi tevékenységéről szóló beszámolót.

*A közgyűlés nyílt szavazással, egyhangúan - **61** IGEN szavazat, **0** ELLENSZAVAZAT és **0** TARTÓZKODÁS mellett
meghozta az alábbi*

3/2023. számú határozatot

A Közgyűlés elfogadta a Felügyelő Bizottság beszámolóját.

Díjak megállapításához szempontok és javaslatok:

A villamos energia-árak drasztikus növekedése idén év végéig még nem jelentkezik társaságunknál, egy szerencsés, hosszú távú szerződének köszönhetően, azonban idén ez lejár, és az új szerződés ugyan nem 4-5-szörös tarifára szól, de piaci alapú, várhatóan 1,5...2- szeres lesz.

Továbbra is csak a működési-fenntartási költségeket fizetjük a vízdíj-bevételekből, a felújítási-karbantartási költségekre a rácsatlakozási díjak nyújtanak fedezetet.

A Társaság fenntartható működése érdekében a díjak emelése indokolt.

4.1/2023. Alapdíj:

Szemponatok: A Társaság összes fix költsége emelkedett, ha nem is az átlag-infláció mértékében, így az alapdíj 5-15%-os emelése feltétlenül indokolt.

Javaslat: A kedvezményes vízszolgáltatási alapdíj a postai számlaküldés esetén: 10.00,-Ft + áfa helyett **11.500,-Ft + áfa** mérőhelyenként, míg az elektronikus számlázást választó tagoknak 6.800,-Ft + áfa helyett, **7.200,-Ft + áfa**. A normál alapdíj ezeknek a duplája.

Hatálybalépés: **A 2024-es fogyasztási évtől kezdődően.**

4.2/2023 Vízdíj:

Szemponatok: Az Elnökség a sávos tarifarendszer megtartását javasolja, mert alkalmazása beváltotta a hozzá fűzött reményeket. A díjak emelése a társaság fenntartható működése miatt indokolt. A sávos tarifa a téli időszakra vonatkozó új javaslattal egészül ki a télen is itt tartózkodó tagok terheinek enyhítése érdekében.

Javaslat:

- 100 m3/év fogyasztásig: a normál vízdíj 600,- Ft + áfa helyett **700,- Ft + áfa**
- 100 m3/év fogyasztásig: a kedvezményes vízdíj 300.- Ft + áfa helyett **350 Ft + áfa**
- 100-150 m3 közötti fogyasztási sávban: a tarifa **2-szeres**
- 150 m3 feletti fogyasztás esetén: a tarifa **10-szeres**
- A téli pangó, október 31 és március 31 közötti időszakban, amikor a rendszer terhelése minimális, eltekinthetünk a 10x-es tarifa alkalmazásától, de csak abban az esetben, ha a tulajdonos ezt előzetesen írásban igényli, nincs fennálló víz- és tagdíj-tartozása és október 31.-i és március 31.-i vízórafotóval ezt dokumentálja. A díjsávokat ebben az esetben arányos osztással kell megállapítani.

Hatálybalépés: **2024. január 1.**

4.3/2023 Vízleolvasási díj:

Szemponatok: A korábban meghatározott összeg nem bizonyult kellően motiválónak, rengetegen nem diktálják be a vízóra állást.

Javaslat: A leolvasás díja 10.000, -Ft + áfa összegről, **11.000, -Ft + áfa** összegre emelkedjen.

Hatálybalépés: **2024. január 1.**

4.4/2023 Egyszeri igényérvényesítési díj:

Szemponatok: A postai és adminisztratív költségek tetemes összeggel növelik a társaság kiadásait.

Javaslat: A jelenlegi 5.000, -Ft + áfa összegről, **6.000, -Ft + áfa** összegre emelkedjen.

Hatálybalépés: **2024. január 1.**

4.5/2023 Rácsatlakozási díj:

Szemponatok: A hálózat egyre kevesebb rácsatlakozás új bekötést bír el, az új bekötések összegének növelése indokolt.

Javaslat: A jelenlegi 2.000.000, -Ft + áfa összegről, **2.200.000, -Ft + áfa** összegre emelkedjen.

Hatálybalépés: **Közgyűlési határozattól lép érvénybe.**

*A közgyűlés nyílt szavazással, **60 IGEN** szavazat, **0 ELLENSZAVAZAT** és **1 TARTÓZKODÁS** mellett
meghozta az alábbi*

4.1/2023. számú határozatot

ALAPDÍJ:

A kedvezményes vízszolgáltatási alapidj mérőhelyenként, postai számlaküldés esetén: **11.500,- Ft + áfa**
A kedvezményes vízszolgáltatási alapidj mérőhelyenként, elektronikus számlaküldés esetén: **7.200,- Ft + áfa**
A normál vízszolgáltatási alapidjak: **A kedvezményes díj
duplája.**

Hatálybalépés: **A 2024-es fogyasztási évtől kezdődően.**

A közgyűlés nyílt szavazással meghozta az alábbi határozatot.

*A határozat egyes pontjait a közgyűlés eltérő szavazati aránnyal fogadta el. A szavazatok megoszlása az egyes pontok
mellett került feltüntetésre.*

4.2/2023. számú határozatot

VÍZDÍJ:

A vízdíj, a fogyasztással arányosan, sávos tarifarendszer szerint kerül megállapításra.

- 0-100 m³/év fogyasztási sávban a normál díj: **700 Ft + áfa / m³**
(60 igen / 1 nem / 0 tartózkodás)
- 0-100 m³/év fogyasztási sávban a kedvezményes díj: **350 Ft + áfa /m³**
(60 igen / 1 nem / 0 tartózkodás)
- 100-150 m³/év fogyasztási sávban a kedvezményes tarifa kétszerese, azaz: **700.- Ft + áfa /m³**
(60 igen / 1 nem / 0 tartózkodás)
- 150 m³/év feletti fogyasztási sávban a kedvezményes tarifa tízszerese, azaz: **3.500.- Ft + áfa /m³**
(60 igen / 1 nem / 0 tartózkodás)
- **Október 31 és március 31 közötti időszakban, az Elnökség mentességet adhat a 10x-es tarifa alól, de csak abban az esetben, ha a tulajdonos ezt előzetesen írásban igényli, nincs fennálló víz és tagdíj tartozása. Ehhez a kedvezményes időszak elején és végén is vízórafotót kell leadni. A díjsávokat ebben az esetben arányos osztással kell megállapítani.**
(55 igen / 6 nem / 0 tartózkodás)

Hatálybalépés: **2024. január 1.**

*A közgyűlés nyílt szavazással **45. IGEN** szavazat, **16 ELLENSZAVAZAT** és **0 TARTÓZKODÁS** mellett
meghozta az alábbi*

4.3/2023. számú határozatot

VÍZÓRA-LEOLVASÁSI DÍJ:

A vízleolvasás díja mérőóránként: **11.000,- Ft + áfa**

Hatálybalépés: **2024. január 1.**

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

4.4/2023. számú határozatot

EGYSZERI IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉSI DÍJ:

Az egyszeri igényérvényesítési díj: **6.000,- Ft + áfa**

Hatálybalépés: **2024. január 1.**

*A közgyűlés nyílt szavazással 56 IGEN szavazat, 3 ELLENSZAVAZAT és 2 TARTÓZKODÁS mellett
meghozta az alábbi
4.5/2023. számú határozatot*

RÁCSATLAKOZÁSI DÍJ:

A rácsatlakozási díj:

2.200.000,- Ft + áfa

Hatálybalépés: **A közgyűlési határozat érvénybe lépésétől.**

Az 5m Ft + áfa rácsatlakozási díjra tett javaslatot 6 igen, 56 nem és 4 tartózkodás mellett a közgyűlés nem fogadta el.

- A vászolyi Önkormányzat tájékoztatója, lásd csatolva.
- Hegedűs Tibor tájékoztatója a rendszeren végzett felújítási munkálatokról.

k.m.f.

Mellékletek:

- Közgyűlési meghívó,
- 1+.....db jelenléti ív,
- meghatalmazás
- Tudnivalók a vízóra-átírásról és a vízszolgáltatásról
- Szándéknyilatkozat
- Vászoly Önkormányzat tájékoztatója

Balatonudvari, 2023. július 1.

Dr. Szentkláray Bence
jegyzőkönyv-vezető

Vaskuti Máté
levezető elnök

Kiss Ágnes
jegyzőkönyv-hitelesítő

Zab László
jegyzőkönyv-hitelesítő