

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Megismételt mérlegzáró közgyűlés – 2026. április 25.

Alapadatok

Helyszín:	Arácsi Népház – 8230 Balatonfüred, Lóczy Lajos u. 62.
Időpont:	2026. április 25., 11:00 óra (megismételt közgyűlés)
Megjelent tagok és tagsággal nem rendelkező ingatlantulajdonosok száma:	81 szavazatra jogosult tag és nemtag tulajdonos
A megjelent tagok és tagsággal nem rendelkező ingatlantulajdonosok aránya:	81/204 vagyis a teljes tagság 39,71%-a
Megállapítás:	Megismételt mérlegzáró közgyűlés – a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes

A teljes anyagot a közgyűlésen készült hangfelvétel tartalmazza.

1. napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása

A közgyűlés nyílt szavazással megválasztotta a közgyűlést vezető elnököt, a jegyzőkönyvvezetőt és a két hitelesítőt.

Levezető elnök: Szalma Péter (Igazgatósági tag)

Jegyzőkönyv vezető: Szántódi Zoltán (FB elnök)

Jegyzőkönyv hitelesítők: Bicsák Zoltán tag, Kőműves Sándor tag

Szavazat számlálók: dr. Tóth Lászlóné Mucha Anna tag, Bartha Barbara tag

A részletes névsor a jelenléti ívhez csatolva.

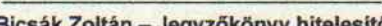
2. napirendi pont: Az igazgatóság és felügyelőbiztosság beszámolója

Igazgatósági beszámoló (Szalma Péter, Sárközi Máté):

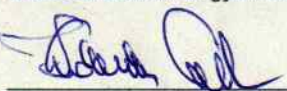
a) elvégzett feladatok, munkák, javítások, fejlesztések:

- víziközmű hálózat: aknák felújítása, elzárók cseréje
- kerítés, kapu: behajtók aszfaltozása, sérült kerítésrészek javítása
- park, tereprendezés: játszótér kialakítása, pingpongasztal felállítása, focipályán kapu elhelyezése, közvilágítás továbbfejlesztése, parkolók és utak kátyúmentesítése, kukatároló terület körbekerítése, új fák és bokrok telepítése, nagy fák visszametszése
- szabályzatok, nyilvántartások megújítása, megalkotása (alapszabály, adatkezelési szabályzat, kulcskezelési szabályzat, házirend, digitális tagnyilvántartás, tűzvédelmi szabályzat)
- épületek tűzvédelmi, érintésvédelmi, villámvédelmi felülvizsgálata, új poroltók kihelyezése
- közösségépítésként megtartották/bevezették a Pilisi Piknik-et


Szalma Péter Zoltán – Levezető elnök


Bicsák Zoltán – Jegyzőkönyv hitelesítő


Szántódi Zoltán - Jegyzőkönyvvezető


Kőműves Sándor - Jegyzőkönyv hitelesítő

b) jövőbeli feladatok, tervezett munkák, fejlesztések:

- homokozó felújítása
- tűzrakóhely létesítése
- kosárpálánk felállítása
- padok, asztalok kihelyezése
- szervezeti és működési szabályzat elkészítése
- társasházkezelő rendszer bevezetése
- kerítés felújítás

c) jogi- és peres ügyek:

5. épület:

- Megállapítást nyert, hogy az 5. ép. hivatalosan nem lépett ki a szövetkezetből. (A balatonfüredi főjegyző által kiadott írásos állásfoglalás szerint az épület nem jött létre. A hatóság a kiválási folyamatot 1997-ben megszüntette.)
- A jogi eljárások során kiderült, hogy jogszerűtlen a működés, mivel bár társasházként van adószáma az épületnek, de nem rendelkezik saját földterülettel, mert az szövetkezeti tulajdonban van.
- A korábban lemondott tulajdonosok nagy része 2026 folyamán visszalépett a szövetkezetbe.
- Jelenleg az 5. épületből 5 fő által indított peres eljárás van folyamatban a 2025. évi közgyűlés és az ott hozott határozatok ellen. Az eljárás bírói javaslatra jelenleg szünetel és amennyiben a felek megállapodásra jutnak, lezárásra kerül.
- Egyeztető megbeszélések történtek, de ezek eddig nem jártak eredménnyel.

Az 5. ép. képviselőjében a témához hozzászóló *Lehoczkyné Acél Györgyi* közös képviselő szolt az épület tulajdonosai és a szövetkezet vezetése közti kommunikációs problémákról. Ő és a megszólaló tulajdonosok tájékoztatást adtak az eddigi folyamatokról, ill. arról, hogy kiválási szándékuk már nincs, de egy megállapodást szeretnének kötni a szövetkezettel, mely rendezné a helyzetüket. Az 5. ép. egyezségi javaslatát nyomtatott formában közreadták a jelenlévő tulajdonosok között, amelyhez kérték a tulajdonostársak támogatását. *(A javaslat a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)*

Mivel a témával kapcsolatban szavazás nem került meghirdetésre a közgyűlési meghívóban, ezért a Közgyűlés nem szavazhatott. Az ide vonatkozó jogszabályt *Sárközi Máté* elnök ismertette: „15 nappal a közgyűlés előtt kell kiértesíteni a tagságot az időpontról, a helyről és a témáról és a közgyűlés előtt 8. napig nyújthatnak be a tagok módosítót a napirendi pontokkal kapcsolatban, amivel kapcsolatban a közgyűlés előtt 3 nappal kell a tulajdonosokat kiértesíteni, ha módosulnak”.

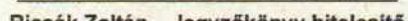
Szántódi Zoltán a felügyelőbizottság részéről még ismertette, hogy mivel az 5. ép. nem vált ki, hanem jogilag mindig is a szövetkezet része volt, ezért a közös költségek tekintetében elő kell írniuk követelésként – az adótörvények által szabályozott elévülési időnek megfelelően – az elmúlt 5 évre vonatkozóan egy arányosított, vélelmezett hozzájárulást, ami rájuk esik. Ez vitatott kérdés, a tagságnak a későbbiekben kell majd eldönteniük, hogy ezt a vélelmezett arányosított költséget (kb. 2 millió Ft/év) elengedik-e. Természetesen ezzel szembe állítható az 5. ép. által korábban ténylegesen kifizetett – szerződésekkel, számlákkal alátámasztott – költségek. Az igazgatóság erről önállóan döntést nem hozhat.

Az ülés egy későbbi időszakában, de e témához kapcsolódva:

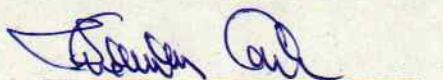
Tóth Tamás kijelentette, hogy az 5. épületnek nincs tartozása, semmi nem történt a 2024.06.15-i lemondásáig, amit az 5. ép. ne fizetett volna ki. Véleménye szerint ezen időpont előtti időszakra vonatkozóan nem lehet követeléssel előállni.

A téma tárgyalása során a vezetőség részéről többször elhangzott és a jelenlévők nyílt véleménynyilvánítással támogatták, hogy a témában levélszavazat vagy ismételt közgyűlés formájában később szavazást tartson a közösség.


Szalma Péter Zoltán – Levezető elnök


Bicsák Zoltán – Jegyzőkönyv hitelesítő


Szántódi Zoltán – Jegyzőkönyvvezető


Kőműves Sándor – Jegyzőkönyv hitelesítő

Véleménynyilvántó szavazás: 5. ép. javaslatáról történő szavazás

Szavazásra jogosult	Igen	Nem	Tartózkodás	Szavazati arány	Eredmény
81	78	1	-	96%	ELFOGADVA

A közgyűlés 78 igen, 1 nem szavazattal támogatta, hogy az 5. ép. javaslatával kapcsolatban új, célzott közgyűlés vagy levélszavazás legyen a jövőben.

Egyéb:

- Bicsák Zoltán törvényességi felügyeleti eljárást indított a közgyűlés ellen, megtámadva a határozatokat. A 16 beadványból három eljárás jutott el a bírói szakig, ezeket a szövetkezet megnyerte és 250 eFt jóvátételi költséget kapott.
- Kujáni Mónika (3.ép.) illegális vízbekötésével kapcsolatban ügyvédi levelezés van folyamatban. A kért információk beérkezése után ezt szeretnék legálissá tenni.

Szalma Péter tájékoztatót arról, hogy Bicsák Zoltán és Kujáni Mónika a korábban elvett tagsági jogviszonyukat visszakapták.

- d) Beindult az elektronikus kapcsolattartás: a honlapon sok információ megtalálható, ill. beindult a hírlevél rendszer.

Kőműves Sándor javasolta, hogy a Facebook rendszeren keresztül kulturált hangnemben, építő jelleggel lehessen véleményezni, visszajelezni a vezetőség felé, kérte a kizárások elkerülését. Indítványozta, hogy a jelenleg élő két oldalból az egyiket szüntessék meg és a kommunikáció egy felületen történjen, az adminisztrátor pedig legyen független az elnökségtől.

- e) Megtakarítások, támogatások:

- a kapubejárók aszfaltozása egy megállapodásnak köszönhetően önkormányzati forrásból, önkormányzati fejlesztés keretében történt (értéke: kb. 3 mFt)
- a víziközmű fejlesztés és takarékosági intézkedések megtakarítása (kb. 1,4 mFt)
- az igazgatóság, ill. egyes megbízással rendelkező vállalkozók a 2026. évben nem kérik a tiszteletdíjuk/megbízási díjuk emelését

Sárközi Máté itt mondta el, hogy felelősségbiztosítással rendelkező vállalkozókkal dolgoztatnak, a fizetés kizárólag átutalással történik, ill. ellenőrzik, hogy nem állnak-e végrehajtás alatt. Emellett részletezte és indokolta a személyi kiadások (tiszteletdíj, utazási költségek) összetételét és mértékét.

- f) A 2024. évi költségvetési tényadatok és a 2025. évi költségvetési tervről történő ismételt szavazás
Szalma Péter ismertette, hogy az 5. ép. elszámolásához szükséges a már tavaly jóváhagyott 2024. évi tényadatok, ill. a 2025. évi tervadatok ismételt elfogadása.

Szavazás: 2024. évi tényadatok elfogadása

Szavazásra jogosult	Igen	Nem	Tartózkodás	Szavazati arány	Eredmény
81	52	23	-	64%	ELFOGADVA

Határozat 194/2026.04.25. sz.: A közgyűlés az igazgatóság és a felügyelőbizottság beszámolóját, valamint a 2024. évi mérleget elfogadja.

Szavazás: 2025. évi tervadatok elfogadása

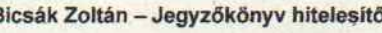
Szavazásra jogosult	Igen	Nem	Tartózkodás	Szavazati arány	Eredmény
81	44	21	-	54%	ELFOGADVA

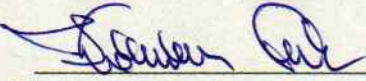
Határozat 195/2026.04.25. sz.: A közgyűlés a 2025. évi üzemeltetési költségtervet és befizetési határidőket elfogadja.

- g) 2025. évi mérleg és felügyelőbiztossági beszámoló


Szalma Péter Zoltán – Levezető elnök


Szántódi Zoltán - Jegyzőkönyvvezető


Bicsák Zoltán – Jegyzőkönyv hitelesítő


Kőműves Sándor - Jegyzőkönyv hitelesítő

Sárközi Máté ismertette, hogy a megtakarítási törekvéseknek köszönhetően a 2025. évi tervhez képest kb. 4 mFt pluszban van a költségvetés. Amennyiben sikerülne lezárni a peres ügyeket, lehetőség nyílna további megtakarításokra, melyeket fejlesztésre lehetne fordítani. Áremelést nem terveztek. Emellett ismertetést adott az útiköltség térítés összegének összetételéről.

Szántódi Zoltán elmondta, hogy igény esetén időpont egyeztetés után lehetőség van iratbetekintésre (számlák, szerződések, egyéb iratok).

Tóth Tamás korábbi elnök a 2023. évi díjazásának összetételét és mértékét ismertette, kijelentette, hogy az összeg szerint a mai személyi kiadás a korábbi költség háromszorosa. Nehezményezte, hogy a 2026. évi tervben a személyi kiadások a teljes költség közel 20%-át teszik ki.

Sárközi Máté válaszában ismertette, hogy a költség egy része adóként kerül befizetésre, a tiszteletdíj pedig kevesebb, mint a minimálbér jelenleg hatályos összege.

Szántódi Zoltán felügyelőbizottsági elnök beszámolt a bizottság munkájáról. Ismertette, hogy a könyvelés ellenőrzése után megállapítható, hogy a beszámoló tényadatokkal alátámasztott, a költségvetés a valós költségek alapján készült, ezek mértéke indokolt volt. A pénzügyi stabilitás és a likviditási helyzet megfelelő jelen pillanatban is a szövetkezetben, fizetéseketelenségi helyzet nem volt. A számlák 2025.12.31-ével kifizetettek voltak, kintlévőség nem volt. A tagi befizetések példásan és időben történtek, max. 1-2 hetes késések fordultak elő. Az 5. ép. egyik tulajdonosa rendelkezik nagyobb összegű tartozással, felé a felszólítást az igazgatóság megtette. Az ellenőrzött költségszámlák mindegyike a szövetkezet érdekében merült fel. A 100 eFt-nál nagyobb összegű beszerzések pályáztatásra kerültek, szerződést kötöttek. A számlák kifizetése kizárólag bankszámláról, teljesítésigazolás alapján történt. Készpénzforgalom nem volt. A könyvelést ellenőrzéskor rendben találták. Az 5. ép. befizetéseit, kiadásait, megtakarításait alátámasztó dokumentációjának átadását kérte. A Felügyelőbizottság egyhangúlag elfogadásra javasolja a 2025. év beszámolóját.

Szavazás: Beszámolók és a 2025. évi mérleg elfogadása

Szavazásra jogosult	Igen	Nem	Tartózkodás	Szavazati arány	Eredmény
80	48	30	1	60%	ELFOGADVA

Határozat 196/2026.04.25. sz.: A közgyűlés az igazgatóság és a felügyelőbizottság 2025. évről szóló beszámolóját, valamint a 2025. évi mérleget elfogadja.

3. napirendi pont: A 2026. évi költségterv

Szántódi Zoltán a 2026. évi tervvel kapcsolatban elmondta, hogy az előző évi tényszámok alapján tervezték az infláció figyelembevételével. Összességében nem változik a tavalyi évi négyzetméter ár (6.035 Ft/m²).

Sárközi Máté 2026-ra vonatkozóan ismertette, hogy a költségeket szeretnék tovább csökkenteni. A peres eljárások sikeres lezárása esetén jelentős összeg (kb. 2 mFt) maradna a költségvetésben. Várják továbbra is a tulajdonosoktól a jövőbeli fejlesztési igényeket, javaslatokat.

Hozzászóló a témával kapcsolatban kérte, hogy a D-i kapuhoz hasonlóan az É-i kapu esetében is készüljön a belső oldalon térkő burkolat.

Lehockyné Acél Györgyi véleménye szerint az alapszabály hibája, hogy nincs korlátozva, hogy az igazgatóság milyen összeghatárig dönthet önállóan a nagyobb beruházások esetében, emellett jelezte, hogy magasnak tartja a költségvetés személyi kiadásait.

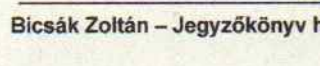
Szavazás: 2026. évi költségterv elfogadása

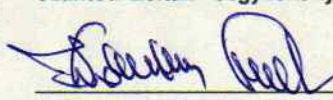
Szavazásra jogosult	Igen	Nem	Tartózkodás	Szavazati arány	Eredmény
80	44	32	1	55%	ELFOGADVA

Határozat 197/2026.04.25. sz.: A közgyűlés a 2026. évi költségtervet (üzemeltetési díj: 6.035 Ft/m²) és a befizetési határidőket (2026.05.30. – 50%, 2026.06.30. – 50%) elfogadja.


Szalma Péter Zoltán – Levezető elnök


Szántódi Zoltán – Jegyzőkönyvvezető


Bicsák Zoltán – Jegyzőkönyv hitelesítő


Kőműves Sándor – Jegyzőkönyv hitelesítő

4. napirendi pont – 2026. évi karbantartási és felújítási költségtervek

Az igazgatóság javasolta minden épületre a legalább 3.300 Ft/m² felújítási norma elfogadását, mivel az épületeknél előre láthatóan szükségessé váló felújítási munkákra nem lesz fedezete az épületeknek. Az épületekből megjelent tulajdonosok, épületenként javaslatot tettek az adott épület felújítási költségének m² összegére. Épületenként a következő összegek kerültek elfogadásra:

Épület	Elfogadott összeg
1. épület	3.300 Ft/m ²
2. épület	3.500 Ft/m ²
3. épület	3.300 Ft/m ²
4. épület	2.000 Ft/m ²
5. épület	2.000 Ft/m ²
6. épület	4.400 Ft/m ²
7. épület	3.000 Ft/m ²

Szavazás: 2026. évi karbantartási és felújítási költségterv elfogadása

Szavazásra jogosult	Igen	Nem	Tartózkodás	Szavazati arány	Eredmény
80	74	0	6	92%	ELFOGADVA

Határozat 197/2026.04.25. sz.: A közgyűlés a 2026. évi költségtervet (üzemeltetési díj: 6.035 Ft/m²) és a befizetési határidőket (2026.05.30. – 50%, 2026.06.30. – 50) elfogadja.

A napirendi pontok tárgyalása során a jegyzőkönyvben rögzített megszólalók mellett Molnár Márta, Lázár István, Gémesi Gábor, Kovács Lajosné, Bicsák Zoltán Kujáni Mónika és több megjelent is (név nélkül) hozzászólt, kérdést tett fel.

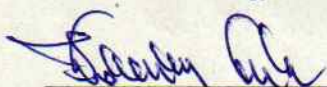
Az ülés végén Szalma Péter levezető elnök megköszönte a részvételt és bezárta az ülést.

K.m.f.


Szalma Péter Zoltán – Levezető elnök

Bicsák Zoltán – Jegyzőkönyv hitelesítő


Szántódi Zoltán - Jegyzőkönyvvezető


Kőműves Sándor - Jegyzőkönyv hitelesítő

A jegyzőkönyv melléklete a megjelentek számát, nevét, illetőleg a meghatalmazottak adatait tartalmazó jelenléti ív, mely a személyes adatok védelméről szóló jogszabályokban foglaltak szerint nem publikálható, de a Szövetkezet Irattárában a közgyűlési anyagokkal együtt letárolásra kerül.



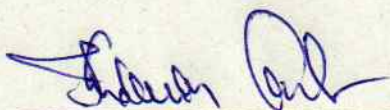
Szalma Péter Zoltán
Levezető elnök



Szántódi Zoltán
Jegyzőkönyvvezető



Bicsák Zoltán
Jegyzőkönyv hitelesítő



Kőműves Sándor
Jegyzőkönyv hitelesítő

Az 5-ös épület ügye – igazgatóság meglátások és közgyűlési tárgyalás

Az 5-ös épület a közgyűlésen írásos egyezségi javaslatot terjesztett elő (az ajánlati dokumentum csatolva).

Az igazgatóság a tagsági érdekek képviseletében az ajánlat áttekintését és jogi kontrollját követően a tulajdonosokat írásban fogja tájékoztatni az ajánlatban foglaltakkal kapcsolatosan.

Kelt: Balatonfüred, 2026. április 25.
Kistói Üdülészövetkezet Igazgatósága



Sárközi Máté, elnök