

JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2016. december 12-én a KIK-FOR Kft. hivatalos helyiségében

Ellenőrzés tárgya, feladata:

- Tájékoztató a KIK-FOR Kft. saját tulajdonú lakás vagyon hasznosítási folyamatáról

Jelen vannak: dr. Brúszel László – FB elnök helyettes
Szabó Mihályné – FB tag
Kulcsár Anita – Gazdasági igazgató
Nagy Nikoletta – Bér lakás és társasházkezelési osztályvezető helyettes

Jegyzőkönyvvezető: Lövei Anikó

Alkalmazott ellenőrzési módszerek:

- Kiküldött tájékoztató anyag áttekintése

Dr. Brúszel László

Az ellenőrzést megnyitom, melynek témája tájékoztatás a társaság saját tulajdonú lakás vagyon hasznosítási folyamatairól.

Jelen vannak Szabó Mihályné, dr. Brúszel László és Leier Zoltán igazoltan távol.

A munkacsoport az ellenőrzés lefolytatásához egy összegző anyagot kapott, amelyhez 9 melléklet csatlakozik. A mellékletek kimerítő részletességgel tartalmazzák a lakásvagyon hasznosításának folyamataival kapcsolatos eljárást és konkrét gyakorlatot. A munkacsoport kiemeli, hogy a 2015. évi 7. számú utasítás szól a KMJV tulajdonában lévő lakások kezelésével kapcsolatos eljárásról. Ennek megfelelően mutatja be a Kecskemét, Téglás utca 5. szám alatti 60 db lakás hasznosításának és bérbeadásának folyamatát. Az anyagok tartalmazzák az első ütem érdeklődőinek listáját, a bérletidíj kedvezmény adás elveit, a kapcsolódó első ütem bérleti szerződéseit, valamint a házirendet.

A tájékoztatóhoz kapcsolódó mellékletek között a második ütemmel kapcsolatos bérbeadási folyamat is részletesen dokumentálásra és ismertetésre került. A második ütemmel kapcsolatban is tartalmazza a tájékoztató a bérletiek számára készült tájékoztatót a szerződéskötésről, valamint a bérleti szerződést.

A munkacsoport megállapítja, hogy a társaság saját tulajdonú lakás vagyon hasznosításának folyamata a társaságnál történt leszabályozásának megfelelően történt. A két ütem eltérő típusú bérbeadásokkal zajlott le. Ennek során a társaság nagyon eredményes tárgyalásokat és előkészítő munkát végzett a második ütemmel kapcsolatban.

Azt látjuk, hogy az első ütemnél az igénylők mértéke erősen meghaladja a lakások számát, melyet a megfelelő szisztémával redukálni is kellett.

Kérdésként vetődik fel, ha ott a bérleti díj magasabb volna, akkor mi történne?

Az látszik, hogy a közölt bérleti díj 1200 -1380 Ft/nm közötti, ami a kecskeméti piaci értéknek nem a teteje. Kérdezem, ha itt a bérleti díj magasabb lett volna, akkor is lett volna jelentkező?

Minda Imre László

2015-ben amikor a 60 lakásos társasház 2/3-a -B és C lépcsőház - még építés alatt volt, az egész környezet másképp nézett ki, és ez a 20 lakás volt az első beköltöző. Nyilván nem lehetett olyan árat kérni, mint amikor egy revitalizált területről beszélünk. Másodsorban, 2015-ben Kecskeméten magasak voltak a bérleti díjak, de nem olyan magas, mint most. Harmadsorban, ezek a bérlők velünk hosszú távú, 5-10 év közötti futamidejű, határozott idejű bérleti szerződést kötöttek. Egy bérlő esetén került határozatlan idejű szerződés megkötésre. Továbbá fontos leszögezni, hogy ezeknek a bérlőknek a nagyrésze fizetett azért, hogy ők ezt az árat megkapják. Többen szíveztek le, annak tudatában, hogy ha Ő felmondja a bérleti szerződést, akkor sem kapja vissza.

Azt gondolom, ha ma lenne ez a 20 lakás, és hasonló konstrukcióban próbálnánk Homokbányán kiadni, és nem egy jobban frekventáltan helyen, akkor esetleg 100 Ft/nm árral lehetne magasabb összegért kiadni. Számunkra fontos volt olyan bérlők összeválogatása, akiknek van jövedelme, és folyamatosan fogják tudni fizetni a bérleti díjat. Természetesen a 20 család közül van olyan család, akinél van a fizetéssel probléma, de ezt megfelelően tudjuk kezelni. Meggyőződésem, hogy a körülményekhez képeset kiváló áron sikerült kiadni.

Dr. Brúszel László

Lenne még egy kérdésem, a Mercedessel kapcsolatban egy kérdésem. A tájékoztató anyag alapján azt látom, hogy elég hosszú időt vesz igénybe a bérlemények feltöltése. Ha jól emlékszem a Mercedesnek lenne fontosabb a minél gyorsabb feltöltés, nekünk mindenképp származik ebből bevételünk.

Nagy Nikoletta

Kiegészíteném, hogy mára minden lakás kiadásra került, a Mercedes részéről nincs üresen álló lakás.

Dr. Brúszel László

További kérdésem az lenne, hogy mi a tapasztalat a Mercedes bérlőivel, viselkedésükkel kapcsolatban?

Nagy Nikoletta

Kolléganőm, aki ezekkel a bérlőkkel foglalkozik napi kapcsolatban van a bérlőkkel. Elmondható, hogy nagy részük már beállt a rendnek megfelelően. Az első időszak természetesen egy zűrösebb időszak volt sok telefonnal, ügyintézással. Ez mára csökkent, a megoldandó kérdések megoldódtak, de inkább szolgáltatókkal, játszótérrel, parkosítással kapcsolatban fordultak elő kérdések, de ezek mára rendeződtek.

Dr. Brúszel László

Az a kolléganő aki ezt a feladatot ellátja, Ő milyen munkát végez?

Nagy Nikoletta

A kolléganő napi kapcsolatban van a bérlőkkel, a bérlők elfogadták, kicsit szigorú, de rendet tart a házban.

Minda Imre László

Annyi kiegészítést tennék, hogy miért is jó számunkra ez a konstrukció.

Mind az első, mind a második ütem bérlői külön fizetnek a parkolóért, és egyéb szolgáltatásokért, melyeket mi végzünk el.

Dr. Brúszel László

Ha további kérdés nincs, a vizsgálatot lebonyolító munkacsoport a tájékoztatót tudomásul vette, a felügyelő bizottság felkéri az ügyvezetést, hogy a továbbiakban is a szabályozott módon és a lakókkal továbbra is a lehető legnagyobb együttműködésben végezze munkáját.

19/2016. (XII.12.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság ellenőrzési csoportja áttekintette a saját tulajdonú lakás vagyon hasznosítási folyamatára vonatkozó anyagot, illetve átolvasta a hozzá kapcsolódó mellékleteket is. Megállapítjuk, hogy az anyag precíz és pontos. A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 2 igen szavazattal, Lejer Zolán úr igazolt távolléte miatt, 0 tartózkodás mellett, egyetért a saját tulajdonú lakás vagyon hasznosítási folyamataival, és felkéri a társaságot, hogy továbbra is a bérlőkkel legmegfelelőbb együttműködésben végezze munkáját.

Dr. Brúszel László:

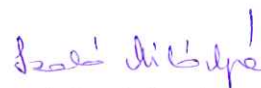
Ki az, aki ezzel a határozattal egyetért? Kérem jelezze.

Megállapítom, hogy az ellenőrzés 2-0-0 arányban elfogadta a határozatot.



dr. Brúszel László
FB elnök helyettes

K.I. K.m.f. Kft.
INGATLANSZERKEZŐ
ÉS FORGALMAZÓ KFT.
6000 Kecskemét, J. krt. 14.



Szabó Mihályné
FB tag



Kulcsár Anita
Gazdasági igazgató



Nagy Nikolett
Bérlakás és Társasházkezelési
osztályvezető helyettes

