

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Beszámoló



A 2024. március 25-i Zárszámadó Küldöttgyűlés kiadványa a KÜLDÖTTEK részére

N a p i r e n d

1. Az Igazgatóság beszámolója a Lakásszövetkezet 2023. évi tevékenységéről, zárszámadásáról, a 2024. évi tervekről.
2. A Felügyelő Bizottság jelentése a 2023. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a Zárszámadás felülvizsgálatáról.
3. Határozathozatal.

A Beszámolót Lakásszövetkezetünk Igazgatósága a Küldöttek részére készítette. Közreadjuk mindazokat az adatokat, információkat, amelyek Lakásszövetkezetünk 2023. évi tevékenységét jellemezték, illetve leírtuk azokat a legfontosabb tervadatokat, amelyeket 2024-ben a Lakásszövetkezet Igazgatósága célként megfogalmaz.

Kérjük Tisztelt Küldötteinket, hogy a kiadványt tanulmányozzák annak érdekében, hogy a Küldöttgyűlésünk eredményes munkát végezhesen. Amennyiben az anyaggal kapcsolatosan kérdéseik lennének, az elmúlt évek gyakorlatának megfelelően módjuk van az Igazgatóság tagjaival, illetve a Lakásszövetkezet munkatársaival konzultálni.

A Tájékoztató teljes anyagát a honlapunkon (www.osszefog.hu) is - a Küldöttgyűlést követően - megtalálhatják, az minden érdeklődő lakótársunk számára hozzáférhető lesz.

TARTALOM

Az Igazgatóság 2023. évi munkájának értékelése.	3. – 4. oldal
1. Gazdálkodás.....	5. oldal
1.1. A gazdálkodás eredménye	5. oldal
1.2. OTP Lakástakarék Pénztár	5. oldal
1.3. Pályázatok	6. oldal
1.4. Rezsicsökkentés	7. oldal
1.5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés	7. oldal
1.6. Közös költség	8. oldal
1.7. Fűtés-melegvíz költség	9. oldal
2. Épületfenntartás	10. oldal
2.1. Karbantartás	10. oldal
2.2. Házgyári épületekben lévő garázkapuk (80 db)	11. oldal
2.3. Eljárási Rend	12. oldal
3. Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása	12. oldal
3.1. Kazán felügyelet, karbantartás	12. oldal
4. Épületbiztosítás	13. oldal
5. Tűzvédelem, érintésvédelem, munkavédelem	13. oldal
5.1. Tűzvédelem.....	13. oldal
6. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató Ház (1165 Bp. Hilda utca 1.)	13. oldal
7. Az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések átadása	14. oldal
Küldöttgyűlés és rendkívüli Fogadónap időpontja	15. oldal
HATÁROZATI JAVASLATOK.....	16-17. oldal
Pénzügyi számviteli kimutatások jegyzéke	18. oldal
- Vizsgálati jelentés	
- Felügyelő Bizottság beszámolója	

Az Igazgatóság beszámolója a lakásszövetkezet 2023. évi tevékenységéről, zárszámadásáról és a 2024. évi tervekről

Tisztelt Küldött Társunk!

Az Igazgatóság 2023. évi munkájának értékelése

A 2023-as év volt a 2022. májusában megválasztott Igazgatóság első teljes éve. A munka a tavalyi beszámolóban jelzett összetételből adódóan is zökkenőmentesen folyt. Az Igazgatóság tagjai – egy-egy téma kapcsán – közreműködőként vettek részt az előkészítő munkában. Ezt a gyakorlatot a 2024-es évben is alkalmazzuk.

Az Igazgatóság 2023-ban 10 alkalommal ülésezett. Ebben az évben rendkívüli ülést nem tartott. A 10 ülésen 99 határozatot hozott.

Az Igazgatóság a 2023-as évben a következő kérdéseket tárgyalta meg és hozott határozatokat:

1. Az Igazgatóság 2023. I. félévi üléstervének elfogadása.
2. Javaslat a 2022. évi melegvíz díj elszámolás elfogadására.
3. A 2023. évre vonatkozó költségvetés készítéséhez a tervezési útmutató, és a zárszámadó küldöttgyűlésre való felkészülés ütemtervének elfogadása.
4. Az Igazgatóság 2022. évi munkájának értékelése.
5. Tájékoztató a zárszámadás folyó munkálatairól, az év végi leltár eredményeinek ismertetése.
6. A Műhely 2022. évi eredményének ismertetése, a 2023. év előirányzatának meghatározása.
7. Tájékoztató a Hilda utca 1. épület napelemes fejlesztésével kapcsolatos aktuális feladatokról.
8. A zárszámadás beterjesztése, a 2023. évi költségvetés megtárgyalása.
9. Az Igazgatóság küldöttgyűlési beszámolója szöveges részének és számszaki táblázatainak elfogadása.
10. A zárszámadó küldöttgyűlés előkészítésével kapcsolatos feladatok megbeszélése
 - március 20. rendkívüli fogadónap
 - március 27. Zárszámadó küldöttgyűlés
11. A zárszámadó küldöttgyűlés tapasztalatainak értékelése.
12. A lépcsőházak lakás tulajdonosai tájékoztatásának feladatterve az állagfelmérés eredményéről.
13. A szeptember 2-i Szövetkezeti Nap programjának megbeszélése.
14. A Felügyelő Bizottság tevékenységének ismertetése.

15. A „Legszebb Lépcsőház” pályázat kiírásnak elfogadása. A pályázat meghirdetése.
Nem írtunk ki külön pályázatot, hanem csatlakoztunk az Önkormányzat tiszta udvar, rendes ház pályázatához. Két lépcsőházunk beadta a pályázatát és az értékelő bizottság döntése alapján mindkettő (Olga utca 20, Olga utca 22.) elnyerte a címet. Nyugalmat sugárzó, szép, színes, pihentető környezetet teremtettek saját erőből és forrásból.
 16. A 2023-2028. közötti, öt éves biztosítási szerződésre beérkezett ajánlatok értékelése.
Döntés a legkedvezőbb ajánlatot adó biztosító kiválasztásáról.
 17. Az Igazgatóság 2023. II. félévi ülésterve. (tervezet – első olvasat)
 18. Beszámoló az összefog.hu honlap, a hírlevelek és az arculat építés eredményeiről, tapasztalatairól.
 - A lépcsőházi megbízottak és küldöttek tájékoztatásának további lehetőségei.
 19. Az Irattár digitalizálásának programja.
 20. Döntés az Összefogás Lakásszövetkezet 2023. évi kitüntetettjeiről. A díjak odaítélése.
 21. Tájékoztató a fűtés-melegvíz szolgáltatás nyári karbantartási munkálatairól, a kazánok téli felkészítéséről.
 22. Az Igazgatóság 2023. II. féléves üléstervének megvitatása, elfogadása.
 23. Tájékoztató a 2023. év I. féléves gazdálkodásról, a lakásszövetkezet pénzügyi helyzetéről.
 24. A lakásszövetkezet Szervezeti Működési Szabályzatának áttekintése, a szükséges, esetleges módosítások elfogadása.
 25. Tájékoztató a Műhely első nyolc havi teljesítéséről.
 26. Beszámoló a lakásszövetkezet közös költség kintlévőségének helyzetéről, a hátralékokkal kapcsolatos eljárásokról.
Az Igazgatóság az előző évekhez hasonlóan megállapította, hogy az adósság állomány az elmúlt évhez hasonlóan 15 millió Ft körüli összegre beállt. Érdekességként megemlítjük, hogy a tartozás és a túlfizetés egyenlege pár hónapig pozitív szaldót mutatott.
 27. Az Allianz Hungária Biztosítóval kötött szerződés 2022-2023. évi tapasztalatai, a káresemények összetételének elemzése.
A korábbi évekhez képest a kifizetett kártételek a fenti időszakban megduplázódtak és elérték a 20 millió Ft-ot. Ezek jelentős része vízkár (csőtörés, beázás, panelhézag beázás). Számottevő tétel még az üvegkár. Az Allianz Hungária biztosítóval a kapcsolatunk naprakész. Az ügyintézés gyors, korrekt.
 28. A Garázsberleti Szabályzat áttekintése és a változtatások elfogadása.
 29. Az Igazgatóság 2024. évi I. féléves ülésterve. (tervezet)
 30. Az Igazgatóság 2023. évi munkájának értékelése.
- Minden ülés utolsó előtti napirendi pontja az elnök, az elnökhelyettes és az ügyvezető igazgató tájékoztatója a legutóbbi igazgatósági ülés óta végzett munkáról. Utolsó napirendi pont a kérdések, bejelentések.

1. Gazdálkodás

1.1. A gazdálkodás eredménye

A Beszámoló mellékleteiben, táblázataiban a lakásszövetkezet gazdálkodására vonatkozó minden az előírásokban/meghatározásokban szereplő elszámolás/fontosabb adat szerepel. A Küldöttek a táblázatokban megtalálhatják épületeik bevételeit, költségeit, a felújítási alapjuk alakulását. A lépcsőházak gazdálkodási mutatói jellemzően a terveknek megfelelően alakultak. A lépcsőházi megbízottak a lépcsőházukra vonatkozó elszámolásokat megkapják, ahol nincs megbízott ott a lakásszövetkezet pénzügy és számvitel osztályán azt a tagtársunk átveheti.

A Lakásszövetkezet gazdálkodását kiemelten jellemző adatok, mind a felújítás területén, mind az egyes ágazatokon belül a 8. számú táblázatban láthatók.

Épületfenntartási ágazatra vonatkozó adatok:

➤ 2022. december 31-ig a többlet:	96.730.560.-Ft
➤ 2023. évi növekedés	21.187.259.-Ft
➤ <u>2023. december 31-ig a többlet:</u>	<u>117.917.819.-Ft</u>

Fűtés-melegvíz szolgáltatás ágazatra vonatkozó adatok:

➤ 2022. december 31-ig a többlet:	62.085.289.-Ft
➤ 2023. évi növekedés:	9.943.322.-Ft
➤ <u>2023. december 31-ig a többlet:</u>	<u>72.028.611.-Ft</u>

A korábbi évek bevált gyakorlatának megfelelően foglalkoztunk a lakásszövetkezet pénzeszközeinek kezelésével. Ennek során elsődleges szempont a biztonság, valamint a hozam optimalizálása volt.

Ezeknek a feltételeknek megfelelően a befektetésünk az alábbiak szerint alakult:

➤ OTP Optima Alap, 2023. december 31-én nyilvántartott (beszerzési) értéke:	1.374.669.561.-Ft
időszak végi árfolyam értéke:	1.554.424.554.-Ft

Fentiekből megállapítható, hogy a lakásszövetkezetünk múlt évi gazdálkodása eredményes volt. A Felügyelő Bizottság és a külső szakértő a zárszámadás dokumentumait felülvizsgálta, az abban feltüntetett adatokat és elszámolásuk szabályszerűségét rendben találta.

1.2. OTP Lakástakarék Pénztár

Az 1996. évi CXIII. számú törvény szerint az állami támogatás éves mértéke az adott megtakarítási évben a szerződés alapján betétként elhelyezett összeg harminc százaléka, legfeljebb azonban megtakarítási évenként hetvenezer forint lehetett.

A Magyar Közlöny 2018. évi 161. számában jelent meg a törvény módosításáról szóló hivatalos tájékoztatás, mely szerint az 1996. évi törvény módosításával a lakástakarék pénztári állami támogatás 2018. október 17-ével megszűnt. Ez azt is jelentette, hogy a 2018. évi LXIII. törvény hatálybalépését megelőzően kötött lakás-előtakarékosági szerződés megtakarítási idejének meghosszabbítása esetén az állami támogatás a meghosszabbított megtakarítási időre már nem illeti meg a lakás-előtakarékoskodót.

Jelenleg még 4 lépcsőház esetében él az LTP szerződés, a betétek utalását az OTP LTP számlájára folyamatosan teljesítjük. A 4 lépcsőház LTP szerződése közül három 2023-ban lejárt egy szerződés pedig 2026-ban fog lejárni.

1.3. Pályázatok

Pályázati támogatásként 2023-ban egyedüli lehetőség a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat pályázati lehetősége. Az önkormányzati pályázatok pénzügyi lehetőségeit a Felújítási Alapra elkülönített lakásszövetkezeti támogatás biztosításával minden pályázó lépcsőház esetében biztosította az Igazgatóság.

A Futórózsa utca 81. szám alatti épület lakástulajdonosai felismerve a növekvő energiaköltségek okozta többlet terheket és a lakások értékének növekedését, megtették a szükséges lépéseket az ingatlan homlokzati hőszigetelésének elkészítéséhez. A XVI. kerületi építési szabályzat (KÉSZ), valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 33/A § előírásainak megfelelően építész tervezővel elkészítették a szükséges terveket, mely benyújtásra került a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatalához. A benyújtott anyagokat feldolgozta a kerületi Önkormányzat, mely alapján a főépítész támogatása, valamint a polgármester úr jóváhagyó határozatát követően a „Településképi Hozzájárulást” lakásszövetkezetünk megkapta.

A XVI. kerületi Polgármester segítségét és hozzájárulását követően, sikeres pályázatot nyújtottunk be Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a XVI. kerületi társasházi és lakóépületek utólagos hőszigetelésének pénzügyi támogatásáról szóló 4/2020. (I.24.) rendeletben megfogalmazott pénzügyi támogatásra. A pénzügyi támogatást, egy támogatói szerződés keretén belül lakásszövetkezetünkön keresztül a lépcsőház megkapta.

A Támogatási Szerződésben a XVI. kerületi Önkormányzat vállalta, hogy a teljes bekerülési költség 25%-át utófinanszírozással megtérítik. A szükséges dokumentumok aláírását követően megkezdődhetett a felújítás.

A hőszigetelési munka mivel az időjárás lehetővé tette 2023.10.02-án a munkaterület átadásával a lépcsőház Centenáriumi Általános Iskola felőli részén a keleti oldallal megkezdődött.

A kivitelezés megfelelőségét – mely a támogatás kifizetésének feltétele – a XVI. kerületi Önkormányzat és a Lakásszövetkezet által felkért műszaki ellenőr több alkalommal ellenőrizte, és a készség fokának megfelelően igazolta. A hőszigetelésnek köszönhetően javult, és a befejezést követően jelentősen javulni fog az épület hőtechnikai adottsága, ami a felhasznált energia mennyiségében is jelentkezni fog.

A Küldöttgyűlés 2018-ban a lakásszövetkezet Tartalék Alapjának szabad felhasználású részéből visszatérítendő Fejlesztési Alapot hozott létre, melynek mértékét 60 millió Ft-ban állapította meg. A Fejlesztési Alap célja az épületek/lépcsőházak felújítási költségeinek támogatása. Az elmúlt években a lépcsőházak igényei alapján 16 millió forint támogatásról döntött az Igazgatóság, a kintlévőség összege jelenleg 9,5 millió Ft.

Észelve, és átgondolva a homlokzati hőszigetelés pozitív hatásait, több lakótelepi épület és lépcsőház jelezte, hogy a következő, 2024-es évben, az Európai Unió támogatását (REPowerEU), valamint a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a XVI. kerületi társasházi és lakóépületek utólagos hőszigetelésének pénzügyi támogatásáról szóló 4/2020. (I.24.) rendeletben megfogalmazott pénzügyi támogatását igénybe véve Ők is szeretnék ilyen jellegű felújítási/korszerűsítési munkát elvégeztetni.

A pályázatok elbírálásától függően a Fejlesztési Alap nagyobb mértékű igénylése várható. Ez, valamint az anyagok árának jelentős emelkedése is indokolja a Fejlesztési Alap keretösszegének módosítását 100 millió Ft-ra.

1.4. Rezsicsökkentés

Az Összefogás Lakásszövetkezet a rezsicsökkentéssel kapcsolatos előírásoknak az erre vonatkozó törvényi kötelezettségeknek 2023-ban is eleget tett.

A 2013. évi CCXXXI. Törvény előírásai szerint a megfelelő tájékoztatókat minden hónap 15. napjáig, a törvényi előírásoknak megfelelően 45 nap időtartamra kifüggesztettük.

A kifüggesztés „meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon a lépcsőházak falújságain olvashatóak.

Tájékoztatjuk a tulajdonos társakat, a rezsicsökkentés lakásszövetkezetünkre vonatkozó értelmezésével:

- Lakótelepeinken a 3222 lakásból 2466 egyedi fűtéses lakás esetében az ott lakók a rezsicsökkentés hatását szinte teljes mértékben azonnal érzékelik, hiszen közvetlen szerződéses kapcsolatuk van a szolgáltató cégekkel (MVM, Főgáz, Díjbeszedő Zrt).
- A házigyári épületek 756 lakásának tulajdonosai elsősorban a gáz árának módosítása miatt, a fűtésmelegvízdíj befizetésén keresztül kapnak tájékoztatást a rezsicsökkentésről és érezhetik annak hatását.

A tömbfűtéssel rendelkező épületek lakásait érintő rezi megtakarítás összege 2013. január 1. és 2023. december 31. közötti időszakban **948 628 588,-Ft** volt. Részletesen az adatok a 4. számú tábla G., H., I. és J. soraiban láthatók, épületenként és költség nemenként.

Lakótelepeink 3222 lakására vonatkozóan, az épület-fenntartási költség elszámolásában a 14. számú táblázat mutatja be az épületenkénti rezsicsökkentés pénzügyi hatását.

Ennél az ágazatnál a rezsicsökkentés eredménye:

2013. január 01. és 2023. december 31-e között **128.434.593,-Ft**.

1.5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés

A Lakásszövetkezet közös költség behajtására irányuló tevékenységéről a megbízott ügyvédünk a 2023. november 15-én megtartott igazgatósági ülésen számolt be.

Megállapította, hogy a lakásszövetkezet az elmúlt évekhez hasonlóan is érvényesítette a felmerült és nem teljesített közös költség tárgyú követeléseit a tagokkal, nem tag tulajdonosokkal szemben.

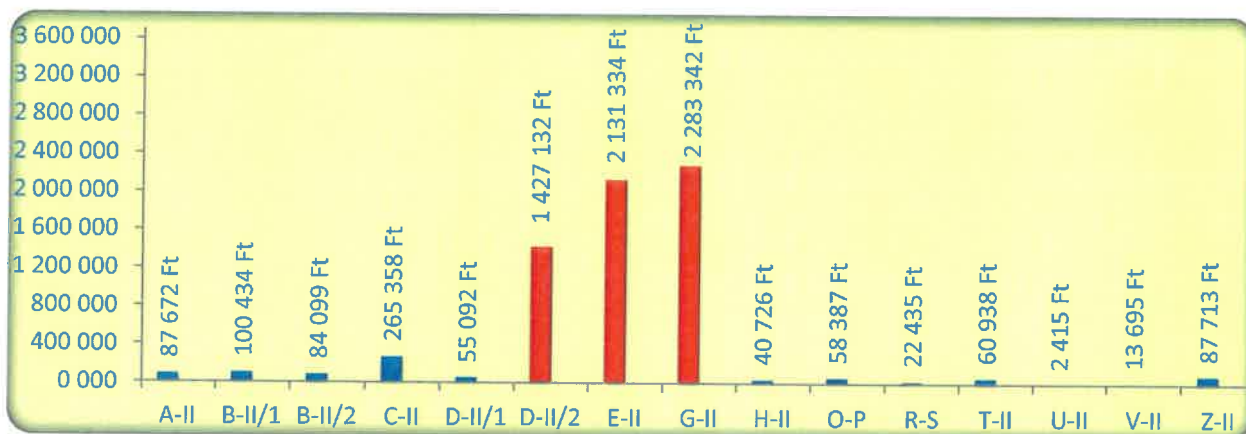
Az alábbiakban látható a Lakásszövetkezet kintlévőségének (tartozók) összege az elmúlt években:

- 2019. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 24 148 362 Ft
- 2020. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 18 187 988 Ft
- 2021. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 17 030 648 Ft
- 2022. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 15 292 200 Ft
- 2023. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 16 215 131 Ft

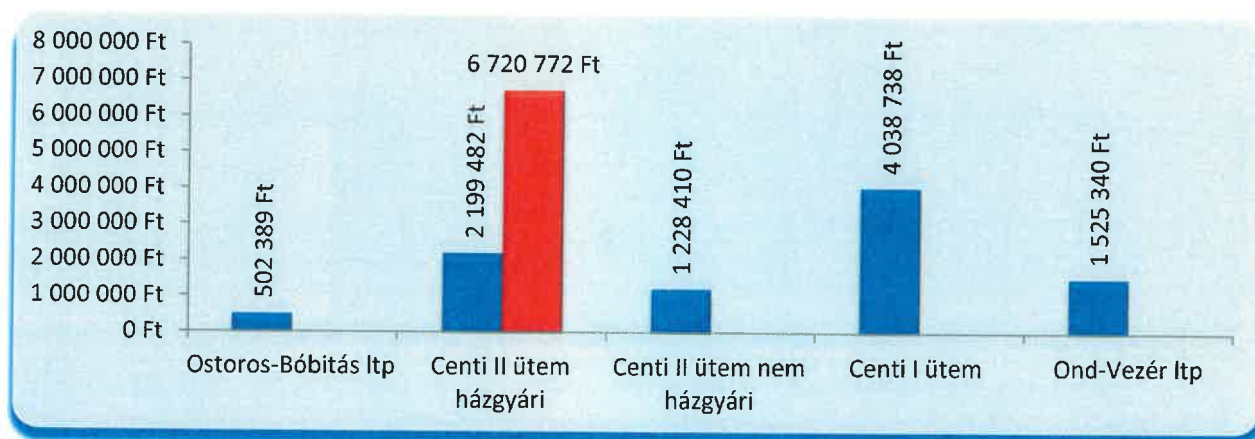
Tulajdonképpen minden tartozás, fizetési meghagyásos eljárásban érvényesítésre került, a kapcsolódó végrehajtások mindenkinél folyamatban vannak. E tekintetben is a lakásszövetkezet adminisztrációja, eljárásrendje lényegében tökéletesen, hiba nélkül működik, mert minden érintett személynél minden követelés – általában relatíve rövid, ésszerű időn belül, azt is figyelembe véve, hogy ne legyen folyamatban egyszerre sok eljárás párhuzamosan nagyon kis összegű követelésre - érvényesítésre került, illetve a korábban szünetelő végrehajtási eljárások újraindítása is megtörtént. Mivel ebben a nagyobb tartozói körben az elmúlt évek tapasztalatai alapján lényegében nem fordulnak elő ellentmondások, vitatások, a fizetési meghagyások jogerősödnek, és ennek alapján a végrehajtási eljárás megindítására is minden esetben sor kerül, és a végrehajtóval való együttműködés, kapcsolattartás is kifogástalanak mondható, folyamatos kapcsolatban van a Lakásszövetkezet az érintett végrehajtókkal.

A végrehajtások igaz, hogy relatíve hosszú idő alatt, de általában eredményesen lefutnak. Mindez azonban elsődlegesen formai eredményesség, nem garantálja, hogy a tartozások a végrehajtás folyamán teljes egészében megtérüljenek, de az utóbbi évek tapasztalatai jobbak a korábbiakhoz képest.

Kimutatás az Összefogás Lakásszövetkezet fűtés-melegvíz szolgáltatás tartozásairól épületek szerint 2023. december 31-i állapot (6.720.772,-Ft)



Kimutatás az épület-fenntartási költség (valamennyi épület esetében 9.494.359,-Ft) és a fűtés-melegvíz szolgáltatás (csak a házgyári épületek esetében 6.720.772,-Ft) együttes tartozásairól lakótelepek szerint 2023. december 31-i állapot (16.215.131,-Ft)



1.6. Közös költség

A közös költség módosítása minden évben az építőanyagok változása (2023. évben 24,5 %), valamint az inflációs adatok (2023-ban 17,5 %) miatt is esedékes. A közös költség módosítása számos tényező függvénye, de legtöbb esetben a fent említett tényezők is a módosítást erősítik. A magyarázatok megelőzése érdekében lakásszövetkezetünk az évek során több alkalommal is elkészítette a közös költség elemeinek táblázatát (a legutóbb 2022/21-es hírlevélben „mit is fizetünk” címmel található).

A 2024. évi módosítások magyarázatául megfogalmazható, hogy a múlt évben az infláció (17,5%) a korábbi évekhez képest jelentősebb mértékben emelkedett, következésképpen az építőipari anyagárak, a lakások árai, azok felújításának költségei jelentősen megváltoztak.

A közös költség megállapításánál tekintettel voltunk a lakásokba szerelt mellék vízmérők és a be-kötési főmérők mutatott értékeire, az előző évi lépcsőházi gazdálkodások eredményére.

Lakásszövetkezetünk munkaszervezete mindenkor készséggel ad tájékoztatást és magyarázatot mind a 262 lépcsőház képviselőjében eljáró tulajdonos társak megkeresése esetén a tényszerű kérdésekre, valamint minden lépcsőházi megbízott részére megküldjük az éves elszámolásokat.

A 2024. évi közös költség tervezése az Igazgatóság 2024. január 08-i határozata alapján készült. A tervezés figyelembe vette az épületek/lépcsőházak egyéni szokásait/fogyasztásait, gazdálkodásait és a 2024. évi nyitó egyenlegeket.

Fentieket figyelembe véve 2024. április 01-től:

- 1 lépcsőháznál nem kellett módosítani mivel a költséget a bérleti bevételből fedezik.
- 28 lépcsőháznál 8 Ft/m², itt mindösszesen az Igazgatóság által meghatározott felújítási alap módosítását kellett figyelembe venni, mivel az üzemeltetési díjat a bérleti bevételből tudják fedezni.
- 117 lépcsőház esetében 12-15 Ft/m², a módosítás, a felújítási alap (8 Ft/m²), valamint az építőipari anyagok (~15 %) változása miatt.
- 114 lépcsőháznál 20-25 Ft/m², a módosítást, a felújítási alap (8 Ft/m²), valamint az előző év (2023) gazdálkodása (éves záró egyenleg) és az építőipari anyagok (~15 %) változása teszi szükségessé.
- 2 lépcsőház esetében 25 < Ft/m² a módosítást, a felújítási alap (8 Ft/m²), valamint az építőipari anyagok (~15 %) változása és az előző év (2023) gazdálkodásában mutatkozó jelentős mértékű üzemeltetési hiány (éves záró egyenleg) teszi szükségessé.

A felújítási alap növelésének érdekében 74 lépcsőház közössége az Igazgatóság által jóváhagyott mértéken felül egyénileg magasabb módosításról döntött.

A közös költség elemzése kapcsán megállapítható – miután a felújítási alapképzés összege ez évben 94 Ft/m² és várhatóan az ingatlan biztosítás összege 2024. július 01-től 21.36- Ft/m² havonta – hogy ez a két tétel továbbra is a közös költség befizetésnek átlagosan ~60%-át teszi ki.

Az épület fenntartási költség 2023. évi költség és bevétel elszámolását a 7. számú táblázat, a 2024. évi költség és bevétel előirányzatot a 9. számú táblázat tartalmazza.

A lépcsőházankénti részletezés a 9/a. számú táblázatban található.

1.7. Fűtés-melegvíz költség

A fűtés-melegvíz szolgáltatás költségét döntően (~78%-85%-ban), a közüzemi fogyasztás (gáz, elektromos áram, valamint a víz-csatornadíj) határozza meg.

A házigyári épületek 2024. április 1-től átlagosan 225 Ft/m² fűtés, illetve 925 Ft/m³ melegvíz díjat fizetnek. Abban az esetben, ha valakinek a fűtés-melegvíz költsége nem a fentiek szerint alakult, az abból adódik, hogy a saját melegvíz felhasználása, vagy épületük fűtési szokása, illetve az épület közösségi vízfogyasztása az átlagtól eltérően alakult.

Az épületek 2023. évi fűtés és melegvíz költség és bevétel elszámolását a 4. számú táblázat, a 2024. évi költség és bevétel előirányzatát a 11. számú táblázat tartalmazza. A 2024. április 1-től bevezetendő megemelt fizetési javaslat épületenkénti bontása a 11/a. számú táblázatban található.

Az elmúlt években többször megemlítettük, hogy a 2002-ben telepített Viessmann kazánok állapota koruknak (22év) megfelelő állapotban vannak, üzemeltetésük ennél fogva időszakonként jelentősebb javítást igényelnek, amely egyre több karbantartási költség megfizetésére kényszeríti az ott lakó tulajdonosokat. Esetleges korszerűsítésük nincs napirenden, mivel a lehetséges technológiováltásról (gáz, elektromos, egyéb) még nincsenek ismereteink.

2. Épületfenntartás

2.1 Karbantartás

Műhelyünk árbevétele a Küldöttgyűlés 2023. március 27-i ülésén 46 millió Ft-ban lett meghatározva. Az év végére árbevételünk 46.063.764,-Ft lett.

Ezúton kívánjuk megjegyezni, hogy az üzem árbevétele nagymértékben függ a lépcsőházak megrendeléseitől.

A Műhely létszáma jelenleg: 2 fő lakatos, 1 fő víz- központi fűtés szerelő/raktáros, 1 fő 6 órás adminisztrátor, valamint 1 fő betanított segédmunkásból/villanszerelőből áll.

Ebben az évben Lakásszövetkezetünk kezelésében lévő lakásokban közel 2300 mellékvízmérőnek lejár a hitelessége, ezeknek a cseréje jelentős időráfordítást igényel a műhely részéről, amely jelentős árbevételt jelent.

Az eddig folyamatosan végzett strang cseréket 2024-ben folyamatos logisztikai időpont egyeztetéssel fogjuk tudni teljesíteni.

Az adott időszakra vonatkozó tényleges árbevétel 46.063.764,-Ft, mely 63.764,-Ft éves többletet jelent, így kijelenthetjük, hogy a 2023-as év árbevétel teljesült.

Az elvégzett munkák megrendelés típusonkénti megoszlása a következőképpen alakult:

- karbantartási megrendelés 345 db
- lakossági megrendelés 55 db

- felújítási megrendelés 105 db
- kazán üzemeltetéssel kapcsolatos megrendelés 17 db
- igazgatási megrendelés (Hilda u.) 71 db
- garanciális megrendelés 6 db
- garázzsal kapcsolatos megrendelés 5 db

A Műhely felkészültségét meghaladó fenntartási, karbantartási és hibaelhárítási munkákat külső kivitelezők megbízásával (velük való szerződéskötéssel) végeztettük. Ezek az alábbiak voltak:

- tetőszigetelések (részleges, teljes) megrendelése,
- lépcsőházi nyílászárók, ajtók, ablakok cseréje,
- hideg-meleg burkolások, festési-mázolási munkák,
- üvegezési munkák,
- vakolatjavítások, panelhézag szigetelések (feltáskásodott baleset- és életveszélyes vakolatok eltávolítása),
- homlokzati hőszigetelések, lábazatszigetelések,
- gázvezeték felújítási munkák,
- tűzvédelmi, villámvédelmi és érintésvédelmi felülvizsgálatok elvégzése, az épületek és a hozzá tartozó garázsok esetében,
- villámvédelmi, tűzvédelmi rendszerek javítási munkái.
- komplett kaputelefon rendszer telepítése, ezen berendezések nagyobb javítási munkái,
- kihelyezett tűzoltó készülékek érvényesítése a tetőkazánok, garázsok és a lépcsőházak esetében.

Garázzsal kapcsolatos megrendelést 5 esetben teljesítettünk, ezek az érintésvédelmi vizsgálat során megállapított hibák javításai voltak. Ezt a feladatot a garázs bérlőkkel egyeztetve 2024-ben is folytatni fogjuk.

Az előttünk álló évben a felújítási munkákat jelentős mértékben a víz-csatorna, elektromos hálózatok, tetőszigetelésekre kell, hogy irányítsa a figyelmet, de hasonlóan fontos az épületek hő technikai állapotának javítása. Az elmúlt időszakhoz hasonlóan a továbbiakban is fontosnak tartjuk a lakásokba szerelt mellékvízmérők hitelesítéses cseréjének lebonyolítását is. A felújítással kapcsolatos megrendelések, és ennek függvényében az üzem bevétele a 40-50 éves épületek állagromlását figyelembe véve várhatóan emelkedni fog.

Pozitív tényként értékeljük, hogy néhány lépcsőházi megbízott/küldött a meghibásodások bekövetkezése előtt elindítja és elvégezteti az időszerű felújítási munkákat. Továbbra is azt kérjük a küldöttektől, lépcsőházi megbízottaktól, hogy ezekről feltétlenül tájékoztassák a környezetüket, kiemelten az új tulajdonosokat!

2.2. Házgyári épületekben lévő garázsok/garázskapuk (80 db)

A házgyári épületek építéskor az adott épületben lakók finanszírozásából a lakásszövetkezet lebonyolításában a diszponibilis helyiségekből 80 db garázs lett kialakítva.

Használatukra, karbantartásukról és bérelhetőségükről 2021-ben az elmúlt évtizedek hagyománya és tapasztalata alapján megújított szabályzat készült.

Az Igazgatóság 2023. november 20-i ülésén módosította a Centenárium lakótelep II. ütemében kialakított garázsok használatának és bérbeadásának szabályait. (Garázsbérlési szabályzat)

Az Igazgatóság 90/2023.(XI.20.) határozatával a Garázsbérlési szabályzat VI. fejezetét új 3) ponttal egészítette ki:

„A bérlési költségek emelése esetén

- a) a bérlési költség bérlési díj része a tervezési segédletben meghatározott karbantartási és általános költségek százalékos változásának átlagával kerül módosításra.
- b) a bérlési költség épület felújítási díj része a tervezési segédletben szereplő épület felújítási alap mértékével emelkedik.
- c) az áramfogyasztás díja
 - A bérlő(k) nevére íratott mérőórával rendelkező garázsok esetében a bérlők a tényleges fogyasztás alapján, a részükre az MVM által küldött számla szerint fizetik az áramfogyasztás díját.
 - A Lakásszövetkezet nevében lévő mérőórával rendelkező garázsok esetében a bérlők általánosan az előző naptári évben az MVM által számlázott éves fogyasztás havi átlagát (de legalább havi 600-Ft összeget) fizetik. Az arányosítás a fogyasztásmérőhöz tartozó garázsok számától függően (1 vagy 2, vagy 4) kerül felosztásra.
- d) Az évente változó új díjak meghatározására a tervezési segédlet elfogadását követően kerül sor.
- e) A változás hatályba lépésének napjáról az Igazgatóság dönt."

2.3. Eljárási Rend

Az Eljárási Rend hatálya alá tartozó 2022-évi beszerzések ügyintézése és figyelemmel kísérése során tapasztalt észrevételeket, kifogásokat, azok aktualitása miatt az alábbiakban ismét megerősítjük.

Kérjük elsősorban a küldöttek és lépcsőházi megbízottak segítségét, azok megoldásában:

- Az építőipari munkaerőhiány érződik az ajánlatok beérkezésekor, sok esetben már a bevált cégek sem küldenek ajánlatot, vagy az ajánlat elfogadása után a kivitelezésre 3-6 hónap kezdési időpontot adnak meg,
- Az építőipari anyagárak, valamint az emelkedő kivitelezői munkabérek miatti magas vállalási összegeket a tulajdonosok gyakran soknak tartják, nehezen fogadják el a munkák jelenlegi piaci értékét,
- A lakástulajdonosok több esetben a lakásszövetkezetre neheztelnek, amiért a homlokzati hőszigetelések és klíma telepítések esetében a XVI. Kerület Építési Szabályzata előírásai szerint kell eljárunk.
- Kérésünk, hogy a műhelytől csak abban az esetben kérjenek árajánlatot, ha reális esély van a munka elvégzésére, mert az évente bekért, de nem megvalósuló munkák miatt a kollégáinknak kevesebb ideje marad egy esetleges sürgős munka dokumentumainak elkészítésére.

3. Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása

3.1. Kazán felügyelet, karbantartás

Az Összefogás Lakásszövetkezet Centenárium lakótelep II. ütem házgyári épületek (13 db) 15 telephelyén 13 db Viessmann, valamint 2 db Junkers rendszer üzemel. A kazán telephelyek üzemeltetését az Összefogás Lakásszövetkezet látja el.

- A Viessmann kazánok karbantartását a Kazép Lángtechnika Kft. munkatársai a szerződésben meghatározott módon végzik, a munkálatokat 2023-ban az elmúlt évekhez hasonlóan is elvégezték.
- Az SBT Automatika Kft. a szoftverek karbantartását, tesztelését, valamint a szükséges módosításokat 2023. év folyamán elvégezték. 2024. január végén a fűtési időszakban egy ismételt ellenőrzés történt, amely megállapította az elektronikai alkatrészek jellemző elöregedését. Ezek az alkatrészek meghibásodásuk után nem javíthatók, cseréjüket szükséges elvégezni, amelyeknek egyre nagyobb költsége van.
- A kazánok nyári karbantartását, a lakásszövetkezet Műhelye a kazánfelügyelet megrendelése alapján elvégezte. A munkák tervezett időpontjára ütemezés készült, amelyről hírlevél formájában (2023/06) a lakástulajdonosok tájékoztatást kaptak, valamint minden lépcsőházba kifüggesztésre került, hogy a szolgáltatásban mikor várható üzemeltetési kimaradás a karbantartási idő alatt.

A Kazép Lángtechnika Kft. a nyári karbantartás során felhívta a figyelmet arra, hogy a kazán telephelyek a koruknak (2023. év) megfelelő állapotban vannak, az elhasználódás mértéke nem számottevő, az időnkénti meghibásodások jellege és mértéke a gyártói előrejelzésekkel összhangban vannak. Azt megállapítani természetesen nem lehet, hogy melyik egységgel mikor milyen műszaki probléma fog történni, ellenben a javításokhoz a technológia, és az esetleges alkatrészek elérhetőek, értelemszerűen ezen esetekben számolni kell akár jelentősebb kiadásokkal is.

Fentiekből következően a fűtés-melegvíz ágazatban jelentősebb karbantartási költséget kellett tervezni.

4. Épületbiztosítás

Az Allianz Hungária Biztosító Zrt. a 2023. évben a közösségi tulajdont érintő károkat maradéktalanul megtérítette. Legjellemzőbb kártípusok: vízkár, csőtörések, szennyvízcsatorna dugulások, üvegkár, beázás. A kártípusok között megjelent a viharkár is.

2023. évben a bekövetkezett károkról készült kimutatás szerint a kárkifizetések összege az előző évekhez viszonyítva jelentősen emelkedett. Ez a kedvezőtlen kárhányad növekedés és az építőanyagok jelentős mértékű (24,5%) változása az éves díj emelkedését eredményezte.

A 2023. évi biztosítási díjak indexálása 2024. június 30-ig van érvényben, ugyanis a biztosítási évforduló minden évben július hó 1.

2023-ban június 30-án az Allianz biztosítóval öt évre kötött szerződésünk lejárt. Az új megállapodás érdekében valamennyi nagy biztosítótól kértünk ajánlatot, hogy a legkedvezőbbet tudjuk választani a következő időszakra. Lakásszövetkezetünk Igazgatósága a legkedvezőbb ajánlat megállapítására egy háromfős bizottságot bízott meg az ajánlatok kivizsgálására. A bizottság az Allianz Hungária biztosító ajánlatát terjesztette az Igazgatóság elé újabb öt éves időszakra.

Ezt követően az Igazgatóság felhatalmazta az elnököt, hogy 2024. július 01-től kössön szerződést a kiválasztott biztosítóval.

5. Tűzvédelem, Munkavédelem

5.1. Tűzvédelem

A tűzvédelmet, munkavédelmet a Trendsys Kft. látja el. Lépcsőházainkban több alkalommal tűzrendészeti bejárásokat tartottunk.

Jelenlegi tűzvédelmi feladatok:

- tűzvédelmi oktatások megtartása az alkalmazottak részére;
- tűzvédelmi fejlesztésekkel kapcsolatos javaslatétel; - létesítési, beruházási feladatok tűzvédelmi véleményezése.

6. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató Ház (1165 Bp. Hilda utca 1.)

A Lakásszövetkezet Szolgáltató Házának építése 1983-ban kezdődött, amelynek birtokba vételére 1986-ban került sor. A Szolgáltató Ház a lakásszövetkezet sajátságos lebonyolításában, kivitelezésben készült, a lakásszövetkezetet támogató vállalatok közreműködésével. Az elmúlt közel 45 évben az épület állag megóvására/hőtechnikai fejlesztésére az átadását követően a Lakásszövetkezet keveset költött. Az elmúlt években viszont már egyrészt sürgős beavatkozásokra (tetőfelújításra) lett szükség, másrészt pedig számos egyéb felújítás vált szükségessé.

Az Igazgatóság többször foglalkozott az épület állagával és ezek eredményeként terv készült a megújítások ütemezésére. Mindezeket figyelembe véve az elmúlt években szükségessé vált a nyílászárók (csak ablakok) cseréje, az udvar burkolatának a felújítása, az Olga utcai bejárati kapu cseréje, valamint a földszinti és az első emeleti vizesblokkok/mosdók felújítása.

A beszámolóban felsorolt felújításokat szem előtt tartva sor került a földszint és az épület oldal-szárnyában a fűtés megújítására. 2022. tavaszán a szolgáltató házban teljes mértékben felmondtuk a gázszolgáltatást, amely következtében ~10 MFt megtakarítást tudunk elérni.

2022. október 28-án az Igazgatóság **94/2022.(X.28.)** számú határozatában elfogadásra került:

„Az Összefogás Lakásszövetkezet szolgáltatóháza szaldó elszámolású napelem rendszerének megvalósítására az EON Energiamegoldások Kft. által megküldött szerződés és a rendszer kivitelezést elfogadja. Felhatalmazza az elnököt a meghatalmazás és a szerződés aláírására. Egyben fenntartja magának a jogot –a lakásszövetkezet számára kedvezőtlen változások esetén - a szerződéstől való elállásra”



A rendszer kiépítésétől/finanszírozásától további energia költség megtakarítást várunk, amely az épület-elszámolásban a szövetkezeti általános költség a szolgáltató házra vonatkozó (Hilda utca 1.) rezi költségét teszi takarékosabbá.

A napelem rendszer kiépítése, valamint annak beüzemelése 2023. november hónapban megvalósult. A következő időszakban (évben) az eredményességről is be fogunk tudni számolni, amely a szakvélemény számításai szerint a Lakásszövetkezet elektromos fogyasztásainak 50%-át fogja tudni biztosítani.

7. Az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések átadása

2023. szeptember 03-án a kitüntetések, elismerések átadására került sor a hatodik alkalommal megtartott nagyszabású Szövetkezeti Napon.

Kaszás Zoltán elnökhelyettes köszöntötte a meghívottakat és természetesen azokat a lakásszövetkezeti tagjainkat, akiknek az elmúlt években, a közösség érdekében végzett kiemelkedő munkáját volt hivatott az elnökség megköszönni.

A Lakásszövetkezetért végzett több évtizedes kiemelkedő munkájukért kitüntetések, illetve elismerő okleveleket az alábbi személyek vehettek át:

- Göröncséri Károly „Összefogás Lakásszövetkezetért” arany fokozat,
- Scheilinger Györgyné „Összefogás Lakásszövetkezetért” ezüst fokozat,
- Csuth Sándor, Ortutay Zsolt, Sági Zoltánné, Hajagos Mária „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések.

A kitüntetetteknek ezúttal is köszönjük a munkájukat, gratulálunk.



Tisztelt Küldött Társunk!

2023-ban az Igazgatóság 10 rendes ülést tartott, amelyen 99 határozatot hoztunk, a döntések zömében egyhangú szavazással születtek.

Az igazgatósági ülések állandó meghívottja volt a Felügyelő Bizottság elnöke, valamint a Lakásszövetkezet jogtanácsosa/ügyvédje.

Az Igazgatóság a 2024. évi Küldöttgyűlés megtartásának dátumát

2024. március 25-re (hétfőn) 18-órára tűzte ki.

A Küldöttgyűlés írásos anyagait időben kiküldtük.

Az Igazgatóság eredményes munkát végzett az elmúlt évben is, amit most zárszámadásunkban foglalunk össze. A Lakásszövetkezet munkaszervezete segítette az Igazgatóság céljainak, határozatainak megvalósítását.

A Beszámoló részét képezik a mellékelt táblázatok, elszámolások és a 2024. évre vonatkozó tervek. A lépcsőházak részére kiadjuk a költségeikkel, befizetéseikkel kapcsolatos elszámolásaikat.

Lehetőséget biztosítunk minden tagtársunknak az elszámolások átvizsgálására, kérdéseik megválaszolására.

A Beszámoló megismerését követően lehet olyan kérdése, ami magyarázatra szorul, de olyan javaslat is, amely a tagság érdekében tovább hasznosítható, ezért

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság

**2024. március 18-án (hétfőn) 16 órától - 19 óráig
rendkívüli fogadónapot tart,**

mely fogadónapon az érdeklődőket szeretettel várjuk.

Kérjük beszámolóinkat, a Lakásszövetkezet 2023. évi zárszámadását és a 2024. évi terveket elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2024. március 04.

Igazgatóság

Határozati javaslatok

a 2024. évi küldöttgyűléshez

1. A Küldöttgyűlés az Igazgatóság beszámolóját a lakásszövetkezet „Zárszámadás indoklása” című 8. számú tábla szerint elfogadja.
2. A Küldöttgyűlés a Felügyelő Bizottság jelentését a 2023. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról azzal veszi tudomásul, hogy a lakásszövetkezet 2023. évi vagyon és eszköz-forrás oldal végösszegét

1.602.639.221.-Ft

azaz -Egymilliárd-hatszázkettőmillió-hatszázharminckilencezer-kettőszázhuszonegyforintban határozza meg.

3. A Küldöttgyűlés a lakásszövetkezet 2024. évi tevékenységére vonatkozóan beterjesztett terveket, költségvetéseket elfogadja.
4. A Küldöttgyűlés a 2024. évre vonatkozó épület fenntartási költségeket a 9/a, a fűtés-melegvízdíj költségeit pedig a 11/a táblázatban foglaltak szerint elfogadja.
5. A Küldöttgyűlés a Műhely 2024. évi bevételi tervét **55.000.000.-Ft**-ban állapítja meg.
6. A Küldöttgyűlés az „N” jelű épület – Centenárium sétány 16-24. – szolgáltató egységeire vonatkozóan az alábbi üzemeltetési-felújítási befizetési kötelezettségeket határozza meg 2024. évre.

XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában			
79/1	bérlok	1 (orvosi)	331.500.-Ft
		2 (CBA)	522.000.-Ft
		3 (ex takarék)	127.500.-Ft
		4 (fodrász)	53.100.-Ft
		5 (szociális h.)	104.700.-Ft
79/3		6 (Önk.)	62.400.-Ft
XVI. Önkormányzat összesen			1.201.200.-Ft

Magán tulajdon			
79/2		HUNGAROSACK Kft	59.400.-Ft
79/4		Gyémánt patika	171.000.-Ft
79/5		BOO BOO diszkont	355.500.-Ft
79/6		Száger Ivett	60.300.-Ft
79/7		Shen Feng Huan	183.000.-Ft

A befizetési előirányzatot részleteiben a 9. számú táblázat 25. sora tartalmazza.

7. A Küldöttközgyűlés megerősíti, hogy a Lakásszövetkezet eleget tett „A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény módosítása” előírásainak, a rezsicsökkentés eredményeként képződött megtakarításokról szóló tájékoztatási kötelezettségének.

A Küldöttgyűlés tudomásul veszi az *épületfenntartás ágazaton* a 14. sz. táblázatban kimutatott rezszi megtakarításokat, melynek együttes összege **2013. január 01. és 2023. december 31. között 128.434.593.- Ft.**

A házigyári épületeknél a *fűtés-melegvíz ágazatnál* a rezsicsökkentés a 4. számú tábla G, H, I, J soraiban láthatók, **melynek végösszege 948.628.588.- Ft.**

Minden lakástulajdonos borítékban megkapta a lakására vonatkozó 2013. január 01. és 2023. december 31. közötti időszak rezszi megtakarításait költségnemenkénti bontásban.

8. A Küldöttközgyűlés 13/2018. számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:
Az Összefogás Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése úgy dönt, hogy a Lakásszövetkezet Tartalék Alapjának szabad felhasználású részéből visszatérítendő Fejlesztési Alapot hoz létre, melynek mértéke **100.000.000.-Ft.**

9. A Küldöttgyűlés a Felügyelő Bizottság javaslatára (Alapszabály 5.6.4.5. pontja) – *a tisztségviselők évi egyszeri bruttó jutalmát, tiszteletdíját*, melynek fedezete a 2024. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított – az alábbiak szerint fogadja el:

Az Igazgatóság elnökének **656.000.-Ft**-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének **719.000.- Ft**-ot, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak **631.000.- Ft**-ot.

A lakásszövetkezet elnökének havi bruttó bére 2024. január 1-től **653.000.-Ft.**

Az elnökhelyettes tiszteletdíja és jutalma az Alapszabály 5.5.2. pontja alapján kerül megállapításra.

PÉNZÜGYI SZÁMVITELI KIMUTATÁSOK

Mérleg/részletes -2023. december 31.	(1. sz. táblázat)
Mérleg/összevont -2023. december 31.	(1./a sz. táblázat)
Felújítási alap felhasználása LTP-vel korrigált 2023. december 31.	(2. sz. táblázat)
Felújítási alap -2023. december 31.	(3. sz. táblázat)
A 2023. évi fűtés-melegvíz költség és bevétel elszámolása	(4. sz. táblázat)
Bevétel és költség elszámolás „A”	(5. sz. táblázat)
Bevétel és költség elszámolás „B”	(6. sz. táblázat)
2023. évi épületfenntartási költség és bevétel elszámolás	(7. sz. táblázat)
Zárszámadás indoklása 2023. december. 31.	(8. sz. táblázat)
2024. évi épületfenntartási költség és bevétel előirányzat	(9. sz. táblázat)
Az épületfenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2024. április 1-től	(9/a. sz. táblázat)
2023. évi Üzemeltetési hiány kimutatása	(10. sz. táblázat)
2024. évi fűtés-melegvíz elszámolás költség és bevétel előirányzata	(11. sz. táblázat)
Fűtés-melegvízdíj befizetésének alakulása 2024. április 01-től	(11/a. sz. táblázat)
Bevétel és költség előirányzat 2024 évre „A”	(12. sz. táblázat)
Bevétel és költség előirányzat 2024 évre „B”	(13. sz. táblázat)
Az épületfenntartás ágazatban a rezszi megtakarítások összege 2013. január 1-től 2023. december 31-ig	(14. sz. táblázat)

M é r l e g

2023. december 31.

E S Z K Ö Z Ö K	Ft	F O R R Á S O K	Ft
Immateriális javak nettó értéke		Tartalék alap	542 340 854
Tárgyi eszközök nettó értéke	102 947 000	Felújítási alap, halasztott bevétel PIE	906 977 781
Felújítási bankbetétek	10 998 841		
A. Befektetett eszközök	113 945 841	Vevőktől kapott előlegek	0
Anyagok, fogyóeszközök, göngyölegek	8 385 319	Hosszú lejáratú hitelek	0
Félkész termékek	0	Szállítók	673 193
B/I. Készletek	8 385 319	Rövid lejáratú hitelek	0
Szövetkezeti tag megrendelők	0	Társasági adó elszámolás	3 459 000
Garázs bérlet, szövetkezeti tagnak szolgáltatás	0	SZJA elszámolás	0
Egyéb bérlet	474 013	Szociális hozzájárulás elszámolás + EFO	0
Egyéb követelések	59 804	Helyi adó elszámolás	71 062
B/II.2. Egyéb követelések	533 817	Jövedelem elszámolás	0
Üzemeltetés, hőellátás	3 312 173	TB elszámolás	0
B/III. Hátralékosok	3 312 173	Egyéb kötelezettség (kaució bérletől, egyéb)	1 705 043
Értékpapírok (OPTIMA)	1 374 669 561	Passzív időbeli elhatárolás	0
B/III. Értékpapírok	1 374 669 561		
Pénztár	312 020		
Elszámolási betétszámla	99 404 838		
Felújítási betétszámla	1 860 398		
Felújítási hitelirlesztési betétszámla	215 254		
Atvezetési számla	0		
B/IV. Pénzeszközök	101 792 510		
C. Aktív időbeli elhatárolások	0		
		EREDMÉNY :	147 412 288
		Ö S S Z E S E N :	1 602 639 221

31

M é r l e g
2023. december 31.

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

sorszám	Tételsor elnevezése	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)	
002.	A. Befektetett eszközök	113 946
003.	I. Immateriális javak	0
004.	II. Tárgyi eszközök	102 947
005.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	10 999
006.	B. Forgóeszközök	1 488 693
007.	I. Készletek	8 385
008.	II. Követelések	8 486
009.	III. Értékpapírok	1 374 670
010.	IV. Pénzeszközök	101 792
011.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0
012.	Eszközök (aktívák) összesen	1 602 639
013.	Források (passzívák)	
014.	D. Saját tőke	781 581
015.	I. Jegyzett tőke	193 835
016.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0
017.	III. Tőketartalék	440 334
018.	IV. Eredménytartalék	0
019.	V. Lekötött tartalék	0
020.	VI. Értékelési tartalék	0
021.	VII. Adózott eredmény	147 412
022.	E. Céltartalékok	0
023.	F. Kötelezettségek	5 908
024.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0
025.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
026.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	5 908
027.	G. Passzív időbeli elhatárolások	815 150
028.	Források (passzívák) összesen	1 602 639

Felújítási alap felhasználás LTP-vel korrigált
2023. december 31.

Épület jele	összeg (Ft)	Épület jele	összeg (Ft)
A	474 903	Bányai E.u.1.	1 275 495
B	537 022	Bányai E.u.3.	1 372 463
C	403 704	Egyenes u. 21.	18 070
D	174 882	Egyenes u. 23.	2 061 274
E	4 973 704	Egyenes u. 25.	315 603
F	247 929	Zalavár u. 4.	72 270
G	7 853 800	Egyenes u. 18.	65 007
H	629 672	Egyenes u. 20.	1 205 721
I	3 012 871	Egyenes u. 22.	416 747
J	6 444 723	Kerepesi út 164-174.	2 300 929
K	318 919	Egyenes u. 16.	86 426
L	3 254 759	Szolnoki út 2.	1 708 413
N	3 754 795	Szolnoki út 3.	5 251 878
O	9 110 540	Szolnoki út 4.	266 768
P	2 191 174	Cziráky út 2-6.	997 679
R	8 251 611	Ond vezér lakótelep	
S	3 153 201	összesen:	17 414 743
T	28 736 912	1015	2 579 737
U/1.	578 212	1001	1 596 640
U/2.	11 162 742	1049	2 758 340
V/1.	625 212	1014	903 278
V/2.	4 082 077	1003-1004	1 114 622
Z/1.	2 677 906	1047	1 585 300
Z/2.	1 330 115	1048	1 410 596
A/II.	15 493 433	1046	230 886
B/II.	4 969 092	1045	1 711 365
C/II.	2 036 431	1051	488 618
D/II.	4 140 401	Ostoros-Bóbitás úti ltp.	
E/II.	3 113 397	összesen:	14 379 382
F/II.	756 461		
G/II.	11 196 949		
H/II.	7 065 706		
I/II.	3 836 241		
J/II.	847 146		
K/II.	4 790 475		
M/II.	5 230 861		
N/II.	4 017 442		
OP	3 658 268		
RS	4 848 949		
T/II.	2 411 935		
U/II.	4 018 875		
V/II.	1 175 102		
Z/II.	7 322 884		
N jelű épület ÜZLETEK	1 573 065		
Centenárium lakótelep összesen:	196 484 498		31 794 125
EGYUTT ÖSSZESEN :			228 278 623

Felújítási alap
2023. december 31.

Épület jele	összeg	Épület jele	összeg (Ft)
A	2 876 177	Bányai E.u.1.	8 256 174
B	4 942 589	Bányai E.u.3.	8 682 020
C	5 701 147	Egyenes u. 21.	7 639 776
D	2 160 650	Egyenes u. 23.	8 812 392
E	5 569 996	Egyenes u. 25.	5 363 694
F	7 862 105	Zalavár u. 4.	3 406 884
G	11 768 695	Egyenes u. 18.	2 782 685
H	16 294 496	Egyenes u. 20.	3 673 753
I	12 732 302	Egyenes u. 22.	6 219 436
J	42 586 846	Kerepesi út 164-174.	23 504 246
K	17 428 861	Egyenes u. 16.	3 366 552
L	16 263 460	Szolnoki út 2.	4 373 173
N	15 238 525	Szolnoki út 3.	3 921 834
O	21 445 893	Szolnoki út 4.	5 341 838
P	21 862 203	Czirák út 2-6.	10 081 111
R	17 466 218	Ond vezér lakótelep	
S	28 262 214	összesen:	105 425 568
T	22 162 271	1015	14 571 495
U/1.	37 245 890	1001	33 136 521
U/2.	4 897 735	1049	7 656 181
V/1.	6 614 457	1014	11 060 187
V/2.	6 178 670	1003-1004	2 936 377
Z/1.	12 207 635	1047	4 518 701
Z/2.	22 513 426	1048	9 437 928
A/II.	28 528 227	1046	9 788 564
B/II.	29 761 918	1045	10 248 326
C/II.	27 434 267	1051	18 399 865
D/II.	28 817 483	Ostoros-Bóbitás úti ltp.	
E/II.	22 740 520	összesen:	121 754 145
F/II.	17 191 682		
G/II.	25 483 217		
H/II.	22 016 057		
I/II.	20 469 817		
J/II.	26 420 022		
K/II.	28 946 160		
M/II.	31 529 583		
N/II.	26 383 178		
OP	10 956 111		
RS	7 954 484		
T/II.	10 827 220		
U/II.	7 988 436		
V/II.	12 474 287		
Z/II.	3 885 019		
N jelű épület ÜZLETEK	9 394 287		
Centenárium lakótelep összesen:	761 484 436		227 179 713
EGYÜTT ÖSSZESEN :			988 664 149

SW

A		A-II	B-II	C-II	D-II	E-II	G-II	H-II	O-P	R-S	T-II	U-II	V-II	Z-II	Összesen
alapadatok		1-5 lh	5-6 lh	1-5 lh	4-6 lh	1-5 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-4 lh	1-4 lh	1-4 lh	69 lh
B	Megnevezés	64	44	64	60	64	60	60	40	40	40	32	32	40	756
C	Lakás szám	4073,3	2628,0	4073,3	3735,0	4073,3	3826,4	3826,4	2542,1	2542,1	2542,1	1970,4	1970,4	2463,0	46956
D	Épület m ²	1792	1860	2235	1913	2058	2111	1979	2054	2039	2069	2122	2201	1914	
E	Közüzemi díj Ft/m ² /év	634	727	1390	707	802	653	614	756	684	683	825	975	821	
F	Üzemelés, ill. egyéb ktg. Ft/m ² /év														
rezsi megtakarítás		2013.01.01.	2023.12.31.												
G	Gáz rezsi megtakarítás	71 168 343	53 215 101	54 413 856	70 073 470	84 010 806	92 741 264	76 819 726	55 054 945	57 493 262	56 714 096	41 745 007	42 575 682	49 676 263	949 531 888
H	Áram rezsi megtakarítás	2 779 231	1 966 092	4 157 815	2 805 197	3 415 051	3 835 513	2 888 248	1 619 932	1 722 745	1 760 382	1 749 185	1 646 203	1 904 722	40 071 771
I	Víz-csatorna rezsi megtakarítás	-11 601	66 101	45 242	63 446	39 905	39 152	122 574	13 051	-102 729	-1 207	1 711	-30 514	-1 472	335 122
J	Összesen (G+H+I)	73 935 973	55 247 294	58 616 913	72 972 344	86 744 411	96 615 929	79 830 548	56 687 328	59 113 278	59 473 271	43 495 903	44 191 371	10 269 320	948 628 588
közüzemi díj															
1	Gázenergia ktg.														
2	Gázóra alapdíj 28m ³ /h Ft/év	6 666 974	4 908 815	4 656 185	6 056 329	7 996 659	7 958 294	6 877 529	4 947 904	5 020 244	5 018 422	3 825 697	3 996 825	4 501 252	85 147 605
3	Gázóra alapdíj 40 m ³ /h Ft/év														
4	Áram költség	587 043	383 757	998 052	443 381	519 848	661 658	612 245	224 869	363 864	253 652	248 749	264 886	265 234	7 294 012
5	Víz-csatornadíj	47 365	-33 061	-90 111	80 108	-135 017	16 907	81 760	49 698	-201 706	-13 601	106 962	75 496	-52 030	-122 871
	Összesen (1+2+3+4+5)	7 301 382	5 259 511	5 564 126	6 579 818	8 381 490	8 636 859	7 571 534	5 222 471	5 182 402	5 258 473	4 181 408	4 337 207	4 714 456	92 318 746
6	Üzemeltetési ktg. Ft/ép/év	204 159	204 153	1 250 000	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	5 054 000
7	Közleher Ft/épület/év	13 750	13 750	-	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	178 750
8	Szöv. díj ktg. Ft/ép/év	714 000	492 000	446 000	714 000	714 000	848 000	670 000	446 000	446 000	446 000	358 000	358 000	446 000	8 438 000
9	Karbantartás Ft/ép/év	636 843	512 949	999 707	867 634	1 320 151	492 827	489 754	441 312	270 976	270 100	316 360	611 281	574 524	9 864 358
10	Egyéb ktg. Ft/ép/év	1 013 002	833 002	766 237	1 013 002	973 008	1 113 432	973 002	816 476	803 002	803 002	733 002	733 002	784 169	13 264 577
11	Üzemelés, ill. egyéb ktg.	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000
	Összesen (6+7+8+9+10+11)	2 581 754	2 055 854	3 461 944	2 812 539	3 996 243	2 638 845	3 265 056	1 921 691	1 737 881	1 737 005	1 625 265	1 920 186	2 022 596	36 799 685
12	Önköltség (1+2+3+4+5)+(6+7+8+9+10+11)	9 883 136	7 315 365	9 024 070	10 977 038	9 785 659	11 646 546	9 922 193	7 144 162	6 920 283	6 995 478	5 806 673	6 257 393	6 737 052	129 118 431
13	Fűtés-melegvízdíj befizetése	12 044 486	8 033 059	7 666 318	11 101 521	12 164 028	14 099 350	10 848 543	7 366 222	7 638 725	7 210 518	5 708 790	5 728 917	7 098 577	138 850 553
14	Nyitó egyenleg 2023	14 355 679	3 519 327	-1 583 617	11 371 980	2 896 587	-4 453 113	9 849 766	3 410 527	3 148 397	383 558	2 462 569	2 360 032	6 413 556	62 085 289
15	Egyéb bevétel	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000
16	Költségértítés	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	151 200	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	211 200
17	Összes bevétel (13+14+15+16)	26 400 165	11 552 386	6 102 701	22 473 501	15 632 487	11 969 313	12 175 595	10 776 749	10 787 122	7 594 076	8 171 359	8 088 949	13 512 133	201 147 042
18	Záró egyenleg 17-12 2023	16 517 029	4 237 021	-2 923 369	13 081 144	2 921 674	5 846 828	2 251 402	3 632 587	3 866 839	598 598	2 364 686	1 831 556	6 775 081	72 028 611

Bevétel és költség elszámolás
2023. december 31.

ezer Ft-ban

Megnevezés	I g a z g a t á s		Karbantartó Üzem		Épület fenntartás		Fűtés-melegvíz szolgáltatás		Garázs fenntartás		Szövetkezet összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
Bevételek:												
1. Épületfenntartás-üzemeltetés					159 101	205 121					159 101	205 121
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás	2 500	2 397			9 681	10 600	140 033	138 851			140 033	138 851
3. Bérleti díj	600	608	46 000	46 064	3 849	679		211	9 540	9 540	21 721	22 537
4. Különféle bevételek					96 730	96 731	62 085	62 085	360	388	50 809	47 950
5. Előző évi bevételi többlet							-29997				158 815	158 816
6. Tervezett emelés											-29 997	
Összes bevétel (1-6)	3 100	3 005	46 000	46 064	269 361	313 131	172 121	201 147	9 900	9 928	500 482	573 275
Költségek:												
7. Anyag	6 500	7 959	17 700	18 841	20 928	11 837	101 173	92 318	360	262	146 661	131 217
ebből közüzemi díj	4 500	5 891	1 500	1 500	20 353	11 386	101 173	92 318	360	262	127 886	111 357
8. Munkabér	38 484	38 155	20 690	22 434	42 880	41 735	5 384	5 054			107 438	107 378
9. Közteher	2 516	2 819	2 210	2 517	5 574	3 781	211	179			10 511	9 296
10. Értékcsökkenési leírás	1 660	1 492	3 100	3 082					882	882	5 642	5 456
11. Egyéb költségek	30 712	29 448	2 300	601	107 200	66 425	32 329	23 129	758	323	173 299	119 926
- ebből tiszteletdíj	8 904	9 229									8 904	9 229
- szövetségi hozzájárulás					540	687					540	687
- karbantartás					45 520	11 479	19 138	9 864			64 658	21 343
12. Szűkített önköltség	79 872	79 873	46 000	47 475	176 582	123 778	139 097	120 680	2 000	1 467	443 551	373 273
13. Megtérülések												
14. Korrigált önköltség	79 872	79 873	46 000	47 475	176 582	123 778	139 097	120 680	2 000	1 467	443 551	373 273

Bevétel és költség elszámolás
2023. december 31.

ezer Ft-ban

Megnevezés	Karbantartó Üzem		Épület fenntartás		Fűtés-melegvíz szolgáltatás		Garázs fenntartás		Szövetkezet összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
Bevételek:										
1. Épületfenntartás-üzemeltetés			159 101	205 121					159 101	205 121
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás					140 033	138 851			140 033	138 851
3. Bérleti díj			9 681	10 600			9 540	9 540	19 221	20 140
4. Különféle bevételek	46 000	46 064	3 849	679		211	360	388	50 209	47 342
5. Előző évi bevételi többlet			96 730	96 731	62 085	62 085			158 815	158 816
6. Tervezett módosítás					-29 997				-29 997	
Összes bevétel (1-6)	46 000	46 064	269 361	313 131	172 121	201 147	9 900	9 928	497 382	570 270
Költségek:										
7. Anyag	17 700	18 841	20 928	11 837	101 173	92 318	360	262	140 161	123 258
ebből közüzemi díj	1 500	1 500	20 353	11 386	101 173	92 318	360	262	123 386	105 466
8. Munkabér	20 690	22 434	42 880	41 735	5 384	5 054			68 954	69 223
9. Munkabér közterhe	2 210	2 517	5 574	3 781	211	179			7 995	6 477
10. Értékcsökkenési leírás	3 100	3 082					882	882	3 982	3 964
11. Egyéb költségek	2 300	601	107 200	66 425	32 329	23 129	758	323	142 587	90 478
- ebből tiszteletdíj										
- szövetségi hozzájárulás			540	687					540	687
- karbantartás			45 520	11 479	19 138	9 864			64 658	21 343
12. Szűkített önköltség	46 000	47 475	176 582	123 778	139 097	120 680	2 000	1 467	363 679	293 400
13. Szövetkezeti általános költség	0	0	71 435	71 435	8 437	8 438	0	0	79 872	79 873
14. Teljes önköltség	46 000	47 475	248 017	195 213	147 534	129 118	2 000	1 467	443 551	373 273
15. Megtérülés										
16. BEVÉTELI TÖBBLET:	0	-1411	21 344	117 918	24 587	72 029	7 900	8 461	53 831	196 997



Ágazatok eredmény indoklása
2023. december 31.

Ft-ban

Felújítási elszámolás	
2023. évi felújítási bevételünk	294.382.148
2023. évi felújítási költségünk	224.852.858
2023. évi többlet	69.529.290
amely többlet a felújítási alap javára kerül elszámolásra	
Ágazati elszámolás	
2023. évi bevételünk	456.076.551
2023. évi költségünk	378.193.553
2023. évi többlet	77.882.998
A kimutatott többlet az ágazatok tevékenységeinek eredményeként a következő:	
Épületfenntartás	
2023. évi tényleges bevétel	216.400.373
2023. évi tényleges költség	195.213.114
2023. évi többlet	21.187.259
Épület-hőellátás	
2023. évi tényleges bevétel	139.061.753
2023. évi tényleges költség	129.118.431
2023. évi többlet	9.943.322
.Önelszámoló karbantartó részleg	
2023. évi tényleges bevétel	46.063.764
2023. évi tényleges költség	47.475.030
2023. évi hiány (-)	-1.411.266
Garázs fenntartás	
2023. évi tényleges bevétel	9.927.960
2023. évi tényleges költség	1.466.586
2023. évi többlet	8.461.374
Egyéb (ágazaton kívüli)	
2023. évi bevétel (kamatok, egyéb)	44.622.701
2023. évi egyéb ráfordítás (8-as szla.o.)	4.920.392
2023. évi többlet	39.702.309

A fenti összeg azonos a főkönyvileg elszámolt és ellenőrzött bevételi többlettel. Az egyes ágazatok bevételi többlete, illetve hiánya a tartalékalap javára, illetve terhére került elszámolásra. A lakásszövetkezet mérlegének eszközei és forrásai **1.602.639.221.-Ft** azonos együttes összeggel egyező. A lakásszövetkezet 2023. évi zárszámadását a LÉTÉSZ szakértője, valamint a lakásszövetkezet Felügyelő Bizottsága is felülvizsgálta.

Az ellenőrzés során a zárszámadásban feltüntetett adatokat, mind tartalmukat, mind pedig elszámolásukat tekintve, rendben lévőknek találták.

Mérlegünket, zárszámadásunkat ennek alapján elfogadás és jóváhagyás végett a Küldöttgyűlés elé terjesztjük, kérve annak elfogadását.

Budapest, 2024. március

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként

2024

április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
6	Bányai Elemér u. 3	7	170	0	185	0
7	Bányai Elemér u. 1	6	220	400	235	415
8	Egyenes u. 25	8	180	0	200	0
9	Egyenes u. 23	9	200	0	215	0
10	Egyenes u. 21	10	300	0	320	0
11	Zalavár u. 4	11	290	0	305	0
12	Egyenes u. 22	12	223	403	243	423
13	Egyenes u. 20	13	165	0	180	0
14	Egyenes u. 18	14	185	0	200	0
15/1	Kerepesi út 164	1	147	0	167	0
15/2	Kerepesi út 166	2	168	0	180	0
15/3	Kerepesi út 168	3	163	0	178	0
15/4	Kerepesi út 170	4	166	0	186	0
15/5	Kerepesi út 172	5	157	0	172	0
15/6	Kerepesi út 174	6	148	0	173	0
17	Egyenes u. 16	1	168	0	193	0
18	Szolnoki u. 4	1	250	430	270	450
19	Szolnoki u. 3	1	282	0	290	0
20	Szolnoki u. 2	1	187	0	195	0
21/1	Cziráki u. 2	1	192	0	212	0
21/2	Cziráki u. 4	2	192	0	212	0
21/3	Cziráki u. 6	3	200	0	215	0
22	Margit utca 88	A	182	0	202	0
23	Margit utca 90	B	171	0	196	0
24	Margit utca 92	C	189	369	204	384
25	Margit utca 94	D	175	0	190	0
26	Margit utca 96	E	173	0	185	0
27	Margit utca 98	F	182	0	194	0
28/1	Csipkés köz 1	G1	159	0	179	0
28/2	Csipkés köz 2	G2	168	0	180	0
28/3	Csipkés köz 3	G3	183	0	195	0
28/6	Csipkés köz 4	G6	172	0	192	0
28/5	Csipkés köz 5	G5	215	0	240	0
28/4	Csipkés köz 6	G4	185	0	200	0
29/1	Csipkés köz 7	H1	189	0	201	0
29/2	Molnár István u. 1	H2+5	215	0	223	0
29/3	Centenárium stny 14	H3	172	352	184	364
29/4	Centenárium stny 12	H4	185	0	200	0
30/1	Centenárium stny 10	I1	180	0	200	0
30/2	Centenárium stny 8	I2	185	0	205	0
30/3	Centenárium stny 6	I3	177	0	189	0
30/4	Csipkés köz 8	I4	200	0	215	0
30/5	Csipkés köz 9	I5	191	0	199	0
31/1	Linda tér 1	J/1	210	0	225	0
31/2	Linda tér 2	J/2	222	0	242	0
31/3	Linda tér 3	J/3	192	0	200	0
31/4	Linda tér 4	J/4	190	0	198	0
31/5	Linda tér 5	J/5	249	0	261	0
31/6	Linda tér 6	J/6	178	0	203	0
31/7	Linda tér 7	J/7	195	0	210	0
31/8	Linda tér 8	J/8	173	0	188	0
31/9	Molnár István u. 2	J/9	223	0	235	0
31/10	Futórózsa utca 65	J/10	185	0	200	0
32/1	Centenárium stny 4	K/1	191	0	210	0
32/2	Centenárium stny 2	K/2	181	0	206	0

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként

2024

április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
32/3	Olga utca 2	K/3	190	0	205	0
32/4	Marqit utca 100	K/4	132	0	157	0
33/1	Olga utca 10	L/1	179	0	199	0
33/2	Olga utca 8	L/2	188	0	200	0
33/3	Olga utca 6	L/3	178	0	190	0
33/4	Olga utca 4	L/4	276	456	296	476
34/1	Centenárium stny 24	N/1	200	0	220	0
34/2	Centenárium stny 22	N/2	187	0	202	0
34/3	Centenárium stny 20	N/3	208	0	220	0
34/4	Centenárium stny 18	N/4	244	0	259	0
34/5	Centenárium stny 16	N/5	192	0	260	0
35/1	Sasvár utca 105	O/1	195	0	203	0
35/2	Olga utca 28	O/2	243	0	355	0
35/3	Olga utca 24	O/3	192	0	212	0
35/4	Olga utca 26	O/4	175	0	195	0
35/5	Olga utca 22	O/5	222	0	230	0
35/6	Olga utca 20	O/6	210	0	218	0
35/7	Olga utca 18	O/7	181	0	189	0
35/8	Olga utca 16	O/8	167	0	179	0
35/9	Olga utca 14	O/9	194	0	209	0
35/10	Olga utca 12	O/10	175	0	195	0
36/1	Gizella tér 5	P/1	205	0	213	0
36/2	Gizella tér 6	P/2	191	0	199	0
36/3	Gizella tér 7	P/3	236	0	256	0
36/4	Gizella tér 8	P/4	169	0	189	0
36/5	Gizella tér 9	P/5	157	0	177	0
37/1	Sasvár utca 103/a	R/1	160	0	175	0
37/2	Sasvár utca 103/b	R/2	178	358	190	370
37/3	Gizella tér 1	R/3	176	0	191	0
37/4	Gizella tér 2	R/4	222	0	230	0
37/5	Gizella tér 3	R/5	179	0	204	0
37/6	Gizella tér 4	R/6	174	0	189	0
38/1	Futórozsa utca 75	S/1	201	0	226	0
38/2	Futórozsa utca 73	S/2	178	0	198	0
38/3	Futórozsa utca 71	S/3	178	358	190	370
38/4	Futórozsa utca 69	S/4	137	0	149	0
38/5	Futórozsa utca 67	S/5	178	0	198	0
39/1	Sasvár utca 99/c	T/1	180	0	205	0
39/2	Sasvár utca 99/a	T/2	178	0	203	0
39/3	Sasvár utca 99/b	T/3	201	0	216	0
39/4	Futórozsa utca 81	T/4	210	0	225	0
39/5	Futórozsa utca 79	T/5	191	371	211	391
39/6	Futórozsa utca 77	T/6	167	0	187	0
40/1	Futórozsa utca 68	U/1	160	0	180	0
40/2	Futórozsa utca 70	U/1	190	0	210	0
41/1	Futórozsa utca 72	U/2	351	0	371	0
41/2	Futórozsa utca 74	U/2	236	0	251	0
42/1	Futórozsa utca 76	V/1	251	0	259	0
42/2	Futórozsa utca 78	V/1	231	0	256	0
43/1	Futórozsa utca 80	V/2	196	376	211	391
43/2	Futórozsa utca 82	V/2	226	0	251	0
44/1	Futórozsa utca 84	Z/1	191	0	206	0
44/2	Futórozsa utca 86	Z/1	202	0	232	0
45/1	Futórozsa utca 88	Z/2	230	0	250	0
45/2	Futórozsa utca 90	Z/2	176	0	191	0
46/1	Összefogás stny 2	K/II/1	174	354	189	369
46/2	Futórozsa utca 83	K/II/2	176	0	196	0
46/3	Futórozsa utca 85	K/II/3	181	0	193	0
46/4	Futórozsa utca 87	K/II/4	147	0	162	0
46/5	Mátyásdomb tér 5	K/II/5	230	0	245	0

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként

2024

április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
46/6	Mátyásdomb tér 6	K/II/6	177	0	197	0
46/7	Mátyásdomb tér 7	K/II/7	172	0	192	0
46/8	Mátyásdomb tér 4	K/II/8	176	0	191	0
46/9	Mátyásdomb tér 3	K/II/9	200	0	215	0
47/1	Dóra tér 1	J/II/1	179	0	194	0
47/2	Dóra tér 2	J/II/2	184	0	199	0
47/3	Dóra tér 3	J/II/3	179	0	199	0
47/4	Dóra tér 4	J/II/4	179	0	199	0
47/5	Dóra tér 5	J/II/5	171	0	196	0
48/1	Dóra tér 11	MII/1	178	0	193	0
48/2	Dóra tér 10	MII/2	182	0	197	0
48/3	Dóra tér 9	MII/3	219	0	234	0
48/4	Dóra tér 8	MII/4	193	0	213	0
48/5	Dóra tér 7	MII/5	184	0	204	0
48/6	Dóra tér 6	MII/6	235	0	260	0
49/1	Sasvár utca 112	NII/1	182	0	202	0
49/2	Sasvár utca 114	NII/2	182	0	197	0
49/3	Olqa utca 30	NII/3	187	0	202	0
49/4	Olqa utca 32	NII/4	165	0	185	0
49/5	Olqa utca 34	NII/5	183	0	213	0
50/1	Mátyásdomb tér 1	FII/1	156	0	176	0
50/2	Futórózsa utca 89	FII/2	165	0	185	0
50/3	Futórózsa utca 91	FII/3	155	335	170	350
50/4	Futórózsa utca 93	FII/4	201	0	216	0
50/5	Futórózsa utca 95	FII/5	220	0	240	0
51/1	Olqa utca 36	I II/1	171	0	186	0
51/2	Olqa utca 38	I II/2	184	0	199	0
51/3	Olqa utca 40	I II/3	169	349	194	374
52/1	Budapesti út 119/e	AII	177	0	192	0
52/2	Budapesti út 119/d	AII	186	0	201	0
52/3	Budapesti út 119/c	AII	176	0	191	0
52/4	Budapesti út 119/b	AII	177	0	192	0
52/5	Budapesti út 119/a	AII	178	0	193	0
153/1	Orsika tér 6	BII2	261	0	276	0
153/2	Orsika tér 5	BII2	194	0	209	0
153/3	Orsika tér 4	BII2	170	0	185	0
153/4	Orsika tér 3	BII2	224	0	239	0
53/5	Orsika tér 2	BII1	143	0	151	0
53/6	Orsika tér 1	BII1	208	0	228	0
54/1	Budapesti út 121/a	CII	242	0	242	0
54/2	Budapesti út 121/b	CII	243	0	243	0
54/3	Budapesti út 121/c	CII	222	0	222	0
54/4	Összefogás stny 4	CII	180	0	195	0
54/5	Összefogás stny 6	CII	232	0	247	0
55/1	Orsika tér 7	EII	240	0	255	0
55/2	Orsika tér 8	EII	179	359	194	374
55/3	Orsika tér 9	EII	172	0	197	0
55/4	Orsika tér 10	EII	171	0	186	0
55/5	Orsika tér 11	EII	166	0	181	0
56/1	Összefogás stny 1	DII1	147	0	155	335
56/2	Összefogás stny 3	DII1	164	0	172	0
56/3	Összefogás stny 5	DII1	147	0	155	0
156/4	Összefogás stny 7	DII2	159	0	174	0
156/5	Összefogás stny 9	DII2	186	366	206	386
156/6	Összefogás stny 11	DII2	193	0	201	0
57/1	Rutafa utca 9	HII	174	0	194	0
57/2	Rutafa utca 11	HII	211	0	231	0
57/3	Rutafa utca 13	HII	158	0	178	0
57/4	Rutafa utca 15	HII	185	0	200	0
57/5	Rutafa utca 17	HII	184	0	199	0

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként

2024

április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
57/6	Rutafa utca 19	HII	86	0	94	0
58/1	Futórózsa utca 116	OP	181	0	200	0
58/2	Futórózsa utca 118	OP	185	0	200	0
58/3	Futórózsa utca 120	OP	179	0	199	0
58/4	Futórózsa utca 122	OP	168	0	188	0
58/5	Futórózsa utca 124	OP	173	0	198	0
58/6	Futórózsa utca 126	OP	255	0	275	0
59/1	Futórózsa utca 104	RS	157	0	182	0
59/2	Futórózsa utca 106	RS	172	0	197	0
59/3	Futórózsa utca 108	RS	191	0	210	0
59/4	Futórózsa utca 110	RS	172	0	197	0
59/5	Futórózsa utca 112	RS	164	0	184	0
59/6	Futórózsa utca 114	RS	124	0	139	0
60/1	Futórózsa utca 92	TII	174	0	199	0
60/2	Futórózsa utca 94	TII	167	0	192	0
60/3	Futórózsa utca 96	TII	174	0	199	0
60/4	Futórózsa utca 98	TII	184	0	204	0
60/5	Futórózsa utca 100	TII	195	0	215	0
60/6	Futórózsa utca 102	TII	169	0	189	0
61/1	Olqa utca 29	UII	188	0	213	0
61/2	Olqa utca 27	UII	198	0	223	0
61/3	Olqa utca 25	UII	125	305	140	320
61/4	Olqa utca 23	UII	202	0	222	0
62/1	Olqa utca 21	VII	180	0	195	0
62/2	Olqa utca 19	VII	176	0	191	0
62/3	Olqa utca 17	VII	173	0	193	0
62/4	Olqa utca 15	VII	161	0	169	0
63/1	Olqa utca 37	ZII	182	0	202	0
63/2	Olqa utca 35	ZII	204	0	212	0
63/3	Olqa utca 33	ZII	171	0	179	0
63/4	Olqa utca 31	ZII	212	0	220	0
64/1	Mátyásdomb tér 2/a	GII	205	0	220	0
64/2	Mátyásdomb tér 2/b	GII	214	0	229	0
64/3	Mátyásdomb tér 2/c	GII	168	0	188	0
64/4	Mátyásdomb tér 2/d	GII	204	0	219	0
64/5	Mátyásdomb tér 2/e	GII	204	0	219	0
64/6	Mátyásdomb tér 2/f	GII	204	0	219	0
66/1	Olló utca 14	1015	155	0	175	0
66/2	Olló utca 16	1015	135	315	150	330
66/3	Olló utca 18	1015	222	402	242	422
66/4	Olló utca 20	1015	140	0	155	0
72/1	Olló utca 22	1014	182	362	202	382
72/2	Olló utca 24	1014	120	300	135	315
72/3	Olló utca 26	1014	95	275	103	283
72/4	Olló utca 28	1014	158	0	183	0
77/1	Gesztenye u. 2/a	1045	187	0	212	0
77/2	Gesztenye u. 2/b	1045	153	0	173	0
77/3	Gesztenye u. 2/c	1045	179	0	194	0
76/1	Gesztenye u. 4/a	1046	197	0	205	0
76/2	Gesztenye u. 4/b	1046	181	0	201	0
76/3	Gesztenye u. 4/c	1046	166	0	186	0
74/1	Gesztenye u. 6/a	1047	175	355	190	370
74/2	Gesztenye u. 6/b	1047	185	0	205	0
74/3	Gesztenye u. 6/c	1047	180	0	200	0
75/1	Gesztenye u. 8/a	1048	250	0	270	0
75/2	Gesztenye u. 8/b	1048	225	0	245	0
75/3	Gesztenye u. 8/c	1048	230	0	255	0
71/1	Gesztenye u. 10/a	1049	211	0	236	0
71/2	Gesztenye u. 10/b	1049	177	0	202	0
71/3	Gesztenye u. 10/c	1049	164	0	189	0

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként

2024

április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
78/1	Felsőmalom u. 2/a	1051	155	0	175	0
78/2	Felsőmalom u. 2/b	1051	191	0	211	0
78/3	Felsőmalom u. 2/c	1051	198	0	218	0
78/4	Felsőmalom u. 2/b	1051	4200	0	4225	0
67/1	Felsőmalom u. 3/a	1001	183	0	198	0
67/2	Felsőmalom u. 3/b	1001	183	0	198	0
67/3	Felsőmalom u. 3/c	1001	183	0	198	0
67/4	Felsőmalom u. 3/d	1001	165	0	180	0
67/5	Felsőmalom u. 3/e	1001	191	0	206	0
67/51	Felsőmalom utca 3/a		7700	0	8000	0
67/12	Felsőmalom utca 3/a		6930	0	7200	0
67/21	Felsőmalom utca 3/b		8690	0	8900	0
67/52	Felsőmalom utca 3/b		6600	0	6900	0
67/71	Felsőmalom utca 3/c		6270	0	6600	0
67/31	Felsőmalom utca 3/c		7480	0	7700	0
67/41	Felsőmalom utca 3/d		6490	0	7000	0
67/42	Felsőmalom utca 3/d		5720	0	6000	0
67/61	Felsőmalom utca 3/e		6050	0	6600	0
67/62	Felsőmalom utca 3/e		8360	0	8900	0
73/01	Vízesés u.	26	6500		6800	
73/02	Vízesés u.	28	6800		7000	
73/03	Vízesés u.	30	6500		6800	
73/04	Vízesés u.	32	6800		7000	
73/05	Vízesés u.	34	6800		7000	
73/06	Vízesés u.	36	6500		6800	
73/07	Vízesés u.	38	6200		6800	
73/08	Vízesés u.	40	6200		6800	
73/09	Vízesés u.	42	6200		6800	
73/10	Vízesés u.	44	6000		6800	
73/11	Vízesés u.	18	8000		8000	
73/12	Vízesés u.	20	7500		8000	
73/13	Vízesés u.	22	6700		7000	
73/14	Vízesés u.	24	6700		7000	
79/1	Centenárius stny	orvosi rendelő	26500		28000	
0	Centenárius stny	CBA	42000		44000	
0	Centenárius stny	takarék szövetkezet	9500		11000	
0	Centenárius stny	fodrászat	4200		4500	
0	Centenárius stny	szociális helyiség	8500		8800	
0	Magán tulajdon	0	0		0	
79/2	Centenárius stny	HUNGAROSACK Kft	4800		5000	
79/3	Centenárius stny	XVI. Önk.	4900		5300	
79/4	Centenárius stny	Gyémánt patika	12000		15000	
79/5	Centenárius stny	BOO BOO diszkont	28500		32000	
79/6	Centenárius stny	Száger Ivett	4200		5300	
79/7	Centenárius stny	Shen Feng Huan	14500		15500	

2023. évi
Üzemeltetési hiány
kimutatása

Épület címe	Üzemeltetési hiány (Ft)	T a g i	
		Túlfizetés (Ft)	Hátralék (Ft)
Futórózsa u. 73.	76 451	63 280	151 000
Sasvár u. 99/C.	38 511	36 313	20 875
Futórózsa u. 78.	40 568	111 742	191 505
Futórózsa u. 86.	111 727	86 948	72 446
Mátyásdomb tér 1.	101 439	8 948	1 045
Felsőmalom u. 3/D. TÉ-MEN	111 748	0	7 040
Felsőmalom u. 3/A.	15 752	7 700	0
Felsőmalom u. 3/E. Üzlet Schermann	72 659	0	1 000
Felsőmalom u. 3/E. Üzlet Fodor	48 959	0	16 720
Felsőmalom u. 3/C.	24 300	0	0
Gesztenye u. 10/A.	42 596	1 330	20 560
Olló utca 28.	25 955	11 535	0
Vizesés utca 32.	299	0	6 800
Vizesés utca 42.	15 299	3 000	0
Vizesés utca. 44.	21 399	10 700	0
Vizesés utca 20.	31 368	0	6 900
Vizesés utca 24.	2 697	0	17 900
Gesztenye utca 8/C.	66 514	190	12 275
Önkormányzat	22 603	0	0
Gyémánt Patika (N. épület)	50 428	35 160	0
Önkormányzat Orvosi Rendelő	23 847	294	0
Önkormányzat Takarékszövetkezet	28 467	95	0
Összefogás sétány 9.	242 033	66 217	393 424
Mindösszesen:	1 215 619	443 452	919 490

A	Épület jele	A-II	B-II	C-II	D-II	E-II	G-II	H-II	O-P	R-S	T-II	U-II	V-II	Z-II	Összesen
alapadatok															
B	Megnevezés	1-5 lh	1-4 lh	5-6 lh	1-5 lh	1-3 lh	4-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-4 lh	1-4 lh	1-4 lh	69 lh
C	Lakás szám	64	44	40	64	60	60	76	40	40	40	32	32	40	756
D	Épület m ²	4073,3	2828,0	2490,0	4073,3	3735,0	3735,0	3826,4	2542,1	2542,1	2542,1	1970,4	1970,4	2463,0	46956
E	közüzemi díj Ft/m ² /év	1852	1855	2275	1690	1910	2020	2198	2221	2249	2288	2344	2355	2069	
F	üzemelés, ill. egyéb ktg. Ft/m ² /év	984	1004	1505	984	1316	1010	986	1024	1024	1024	1084	1084	1057	
tervezett															
G	gáz átlag fogyasztás m ³ /év	70000	49000	50000	63000	64000	69000	85000	54000	54000	56000	41000	43000	48000	
H	áram átlag fogyasztás kW/év	9600	6800	15500	9000	13200	12000	8500	4500	6400	5000	9500	5200	5200	
I	víz-csatorna fogyasztás m ³ /év	100	100	100	100	100	100	150	150	150	100	100	100	100	
közüzemi díj															
1	Gázenergia ktg. Ft/m3	6381	4467	4558	5743	5834	6290	7749	4923	4923	5105	3738	3920	4376	82226
2	Gázóra alapdíj 25m ³ /h Ft/év	00	465	465	00	00	00	00	465	465	465	465	465	465	3717
3	Gázóra alapdíj 40 m ³ /h Ft/év	743	00	00	743	743	743	743	00	00	00	00	00	00	5204
4	Áram költség Ft/Kw	360	255	581	338	495	450	319	169	240	188	356	195	195	4928
5	Víz-csatornadíj Ft/m3	60	60	60	60	60	60	90	90	90	60	60	60	60	1022
	Összesen (1+2+3+4+5)	7545	5247	5664	6884	7133	7544	8689	5646	5717	5817	4619	4640	5095	97097
üzemelés, ill. egyéb ktg.															
6	üzemeltetési ktg. Ft/ép/év	248	248	1407	248	1407	248	248	248	248	248	248	248	248	6038
7	Közteher Ft/épület/év	16	16	00	16	00	16	16	16	16	16	16	16	16	210
8	Szöv.díj.ktg. Ft/ép/év	822	565	514	822	770	770	822	514	514	514	411	411	514	9707
9	Karbantartás Ft/ép/év	1632	1122	1020	1632	1530	1530	1632	1020	1020	1020	816	816	1020	19278
10	Egyéb ktg. Ft/ép/év	1290	887	806	1290	1210	1210	1290	806	806	806	645	645	806	15241
11															00
	Összesen (6+7+8+9+10+11)	4008	2838	3747	4008	4917	3774	4008	2604	2604	2604	2136	2136	2604	50474
Önköltség (1+2+3+4+5)+(6+7+8+9+10+11)															
12		11553	8085	9411	10892	12050	11318	12697	8250	8322	8421	6755	6776	7700	147571
Fűtés-melegvízdíj befizetése															
13		12336	8232	7955	11807	11807	11345	12473	7465	7733	7447	5881	5636	7053	142372
Nyíltó egyenleg															
14		16517	4237	-2923	13081	2922	5847	10367	3633	3867	599	2365	1832	6775	72029
Tervezett módosítás (12+18)-(13+14)															
15		-15374	-3037	5948	-12181	-671	-3987	-8027	-1472	-1891	1779	-366	437	-4846	-42235
16															
17	Összes bevétel (13+14+15+16)	13478	9432	10980	12708	14058	13204	15989	9625	9709	9825	7880	7905	8983	172166
Tervezett többlet (12/12)*2															
18		1925	1347	1569	1815	2008	1866	2116	1375	1387	1404	1126	1129	1283	24595
Tagi hátralék															
19		-88	-100	-84	-265	-55	-1427	-2131	-58	-22	-61	-02	-14	-88	-6721

Fűtés - melegvízdíj befizetésének alakulása

2024 április 01-től

	CÍM	jelenleg		tervezett		változás mértéke Ft/m ²	
		2023	04.01-től	2024	04.01-től		
		vizórás	nem vizórás	vizórás	nem vizórás	vizórás	nem vizórás
A-II	BUDAPESTI ÚT 119/A/B/C/D/E/	205	365	220	380	15	15
B-II	ORSIKA TÉR 3/4/5/6/	205	365	220	380	15	15
B-II	ORSIKA TÉR 1/2	220	380	250	410	30	30
C-II	BUDAPESTI ÚT 121/A/B/C ÖSSZEFOGÁS STNY 4/6	200	360	215	375	15	15
D-II	ÖSSZEFOGÁS STNY 1/3/5	205	365	220	380	15	15
D-II	ÖSSZEFOGÁS STNY 7/9/11	210	370	220	380	10	10
E-II	ORSIKA TÉR 7/8/9/10/11	210	370	225	385	15	15
G-II	MÁTYÁSDOMB TÉR 2/A/B/C/D/E/F/	235	395	250	410	15	15
H-II	RUTAFÁ UTCA 9/11/13/15/17/19	205	365	220	380	15	15
O-P	FUTÓRÓZSA UTCA	205	365	220	380	15	15
R-S	FUTÓRÓZSA UTCA	205	365	220	380	15	15
T-II	FUTÓRÓZSA UTCA	205	365	225	385	20	20
U-II	OLGA UTCA 23/25/27/29	205	365	220	380	15	15
V-II	OLGA UTCA 15/17/19/21	205	365	225	385	20	20
Z-II	OLGA UTCA 31/33/35/37	205	365	220	380	15	15

Bevétel és Költség Előirányzat 2024. évre

Megnevezés	I g a z a t á s	Karbantartó Üzem	Épület fenntartás	Fűtés-melegvíz szolgáltatás	Garázs fenntartás	Szövetkezet összesen
Bevételek:						
1. Épületfenntartás-üzemeltetés			175 487			175 487
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás				142 372		142 372
3. Bérleti díj	2 500		10 130		9 696	22 326
4. Különféle bevételek	700	55 000	4 600		304	60 604
5. Előző évi bevételi többlet			117 918	72 029		189 947
6. Tervezett módosítás				-42235		-42 235
Összes bevétel (1-6.)	3 200	55 000	308 135	172 166	10 000	548 501
Költségek:						
7. Anyag	8 500	19 360	19 752	97 097	304	145 013
ebből közüzemi díj	6 500	2 000	19 137	97 097	304	125 038
8. Munkabér	41 880	27 400	45 968	6 038		121 286
9. Közteher	3 120	3 020	5 976	210		12 326
10. Értékcsökkenési leírás	1 720	3 200			882	5 802
11. Egyéb költségek	36 650	2 020	119 099	34 519	814	193 102
-ebből tiszteletdíj	10 080					
-szövetségi hozzájárulás			763			763
-karbantartás			51 196	19 138		70 334
12. Szűkített önköltség	91 870	55 000	190 795	137 864	2 000	477 529
13. Megtérülések						
14. Korrigált önköltség	91 870	55 000	190 795	137 864	2 000	477 529



Bevétel és Költség Előirányzat 2024. évre

ezer Ft-ban

Megnevezés	Karbantartó Üzem	Épület fenntartás	Fűtés-melegvíz szolgáltatás	Garázs fenntartás	Szövetkezet összesen
Bevételek:					
1. Épületfenntartás-üzemeltetés		175 487			175 487
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás			142 372		142 372
3. Bérleti díj		10 130		9 696	19 826
4. Különféle bevételek	55 000	4 600		304	59 904
5. Előző évi bevételi többlet		117 918	72 029		189 947
6. Tervezett módosítás			-42 235		-42 235
Összes bevétel (1-6.)	55 000	308 135	172 166	10 000	545 301
Költségek:					
7. Anyag ebből közüzemi díj	19 360	19 752	97 097	304	136 513
8. Munkabér	27 400	45 968	6 038	304	118 538
9. Közterher	3 020	5 976	210		79 406
10. Értécsökkenés	3 200				9 206
11. Egyéb költségek	2 020	119 099	34 519	882	4 082
-ebből tiszteletdíj				814	156 452
-szövetségi hozzájárulás		763			763
-karbantartás		51 196	19 138		70 334
12. Szűkített önköltség	55 000	190 795	137 864	2 000	385 659
13. Szövetkezeti általános költség		82 163	9 707	0	91 870
14. Teljes önköltség	55 000	272 958	147 571	2 000	477 529
15. Megtérülés					
16. BEVÉTELI TÖBBLET	0	35 177	24 595	8 000	67 772

Épületfenntartás ágazatban a rezsimegtakarítások összege 2013. január 1-től 2023. december 31-ig

Sorszám	Kezelő	Ház	Épület jele	Rezsicsökkentés közműtipusonként (Ft)					Rezsicsökkentés épületenként összesen
				Villamos energia egyetemes szolgáltatás	Viziközmű szolgáltatás CSATORNA	Viziközmű szolgáltatás víz	Hulladék-gazdálkodási közszolgáltatás	Kéményseprőipari közszolgáltatás	
1	001	0022	A	5 394	13 520	32 373	691 250	23 064	765 601
2	001	0023	B	3 551	8 047	3 479	460 750	23 064	498 891
3	001	0024	C	3 213	22 499	76 873	154 812	25 210	282 607
4	001	0025	D	4 344	113 069	73 695	691 250	11 532	893 890
5	001	0026	E	8 320	9 851	5 264	691 250	23 064	737 749
6	001	0027	F	4 455	11 709	49 604	680 190	23 064	769 022
7	001	0028	G	42 421	6 655	137 236	1 790 500	82 433	2 059 245
8	001	0029	H	20 845	66 834	115 155	1 690 281	61 564	1 954 679
9	001	0030	I	26 145	58 880	114 923	1 876 406	71 949	2 148 303
10	001	0031	J	98 454	95 643	227 037	5 669 156	200 715	6 291 005
11	001	0032	K	13 809	11 375	72 767	1 613 755	72 904	1 784 610
12	001	0033	L	42 270	39 072	79 403	1 692 166	49 002	1 901 913
13	001	0034	N	44 399	-21 999	10 563	3 225 750	113 027	3 371 740
14	001	0035	O	123 262	97 620	182 954	5 198 038	180 296	5 782 170
15	001	0036	P	61 477	41 414	79 205	2 037 791	86 374	2 306 261
16	001	0037	R	36 214	57 377	113 936	1 080 082	74 600	1 362 209
17	001	0038	S	53 612	23 851	103 057	2 881 879	110 642	3 173 041
18	001	0039	T	52 278	78 800	120 074	2 767 765	114 893	3 133 810
19	001	0040	U1	33 642	25 136	39 025	1 382 500	62 505	1 542 808
20	001	0041	U2	17 005	30 123	39 797	659 913	51 462	798 300
21	001	0042	V1	14 493	4 105	24 763	1 360 378	57 964	1 461 703
22	001	0043	V2	11 257	153 531	129 954	1 028 452	51 462	1 374 656
23	001	0044	Z1	15 878	31 415	38 015	923 510	52 287	1 061 105
24	001	0045	Z2	15 323	21 054	39 457	1 382 500	48 795	1 507 129
			Centenárium I. ütem	752 061	999 581	1 908 609	41 630 324	1 671 872	46 962 447
25	002	0046	K-II	87 426	10 401	6 838	4 953 875	169 012	5 227 552
26	002	0047	J-II	26 003	3 488	-11 010	2 073 625	74 616	2 166 722
27	002	0048	M-II	52 206	26 488	80 617	3 379 571	104 366	3 643 248
28	002	0049	N-II	60 809	-1 519	-2 585	2 304 125	72 216	2 433 046
29	002	0050	F-II	32 130	-19 760	8 973	2 441 378	90 908	2 553 629
30	002	0051	I-II	23 829	29 112	73 624	1 621 165	56 513	1 804 243
31	002	0052	A-II	189 307	0	0	2 419 000	0	2 608 307
32	002	0053	B-II	131 362	0	0	2 073 500	0	2 204 862
33	002	0054	C-II	174 537	0	0	2 419 000	0	2 593 537
34	002	0055	E-II	171 260	0	0	2 879 958	0	3 051 218
35	002	0056	D-II	1 472 318	0	0	2 879 833	0	4 352 151
36	002	0057	H-II	1 146 304	0	0	2 534 208	0	3 680 512
37	002	0058	OP	160 383	0	0	2 073 500	0	2 233 883
38	002	0059	RS	153 970	0	0	2 206 220	0	2 360 190
39	002	0060	T-II	159 991	0	0	4 130 412	0	4 290 403
40	002	0061	U-II	732 518	0	0	1 382 500	0	2 115 018
41	002	0062	V-II	174 232	0	0	1 071 440	0	1 245 672
42	002	0063	Z-II	62 062	3 940	0	1 036 875	0	1 102 877
43	002	0064	G-II	82 859	0	0	3 039 220	0	3 122 079
44	002	0153	Orsika tér 6. B-II/2	98 936	-2 714	0	1 728 000	0	1 824 222
45	002	0156	Összefogás s. 7. D-II/2	154 801	0	0	3 303 936	0	3 458 737
			Centenárium II. ütem	5 347 243	49 436	156 457	51 951 341	567 631	58 072 108
46	003	0006	Bányai E. 3.	5 244	21 247	55 033	487 488	12 605	581 617
47	003	0007	Bányai E. 1.	13 741	144 690	226 883	232 260	11 532	629 106
48	003	0008	Egyenes u.25.	8 018	16 665	49 228	691 250	11 532	776 693
49	003	0009	Egyenes u.23.	7 936	50 040	25 470	232 260	11 532	327 238
50	003	0010	Egyenes u.21.	22 047	16 733	34 839	691 250	11 532	776 401
51	003	0011	Zalavár u. 4.	7 252	38 232	42 902	691 250	11 532	791 168
52	003	0012	Egyenes u.22.	12 137	111 509	118 742	691 250	11 532	945 170
53	003	0013	Egyenes u.20.	5 543	27 826	86 500	232 260	11 532	363 661
54	003	0014	Egyenes u.18.	4 478	23 100	38 871	691 250	11 532	769 231
55	003	0015	Kerepesi u.164-174.	27 115	78 224	163 248	2 539 654	51 894	2 860 135
56	003	0017	Egyenes u. 16.	0	590	7 339	691 250	17 095	716 274
57	003	0018	Szolnoki u. 4.	0	-2 486	2 362	691 250	17 095	708 221
58	003	0019	Szolnoki u. 3.	20 231	4 161	10 940	691 250	17 095	743 677
59	003	0020	Szolnoki u. 2.	8 000	-1 605	6 555	691 250	25 325	729 525
60	003	0021	Czirák u. 2-6.	17 393	6 775	33 648	1 382 250	27 948	1 468 014
			Ond vezér lakótelep	159 135	535 701	902 560	11 327 422	261 313	13 186 131
61	004	0066	1015. ép.	62 798	160 055	303 222	1 041 361	53 791	1 621 227
62	004	0067	1001. ép.	52 293	188 182	413 541	1 503 954	98 022	2 255 992
63	004	0071	1049.ép.	21 105	20 536	23 514	634 935	39 134	739 224
64	004	0072	1014. ép.	38 844	110 029	177 642	1 057 034	58 874	1 442 423
65	004	0073	1003-4 ép.	1 986	33 304	111 005	0	0	146 295
66	004	0074	1047. ép.	28 552	-3 094	-77 522	806 375	39 393	793 704
67	004	0075	1048. ép.	14 926	20 384	23 340	632 117	34 921	725 688
68	004	0076	1046. ép.	29 081	7 301	182 938	691 250	36 907	947 477
69	004	0077	1045. ép.	14 338	5 770	15 657	691 250	46 144	773 159
70	004	0078	1051. ép.	50 130	42 848	31 737	607 257	36 746	768 718
			Ostoros-Bóbitás úti ltp.	314 053	585 315	1 205 074	7 665 533	443 932	10 213 907
			Mindösszesen:	6 572 492	2 170 033	4 172 700	112 574 620	2 944 748	128 434 593

Beszámoló

a Felügyelő Bizottság munkájáról és jelentés a 2023. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról

A Felügyelő Bizottság (továbbiakban FB) beszámol a küldöttgyűlésnek a tárgyi évben folytatott ellenőrző tevékenységéről, valamint a zárszámadás felülvizsgálatáról. Az FB ebben az évben is a Lakásszövetkezet (továbbiakban: Szövetkezet) Alapszabályában, valamint a Szervezeti és Működési Szabályban rögzített területeken és módon végezte munkáját. A vizsgálatoknál és ellenőrzések során leszűrt tapasztalatainkkal, megfogalmazott javaslatainkkal továbbra is elő kívánjuk segíteni a Szövetkezet hatékonyabb és szabályozottabb működését.

Megállapításainkat és javaslatainkat vizsgálati jelentésekben valamint az FB üléseken felvett jegyzőkönyvekben rögzítettük. Minden alkalommal képviseltettük magunkat a testületi üléseken és tanácskozásokon. Részletes tevékenységünkről az alábbiakban számolunk be.

1. Vagyongazdálkodás és befektetések ellenőrzése, lépcsőházi lakástakarék képzéssel kapcsolatos helyzet

A Felügyelő Bizottság a munkatervében rögzítettek szerint ellenőrizte a Lakásszövetkezet 2023. évi vagyongazdálkodását és befektetéseit, valamint a lépcsőházi lakástakarék képzéssel kapcsolatos helyzetet.

A rendelkezésre álló dokumentumok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a vagyongazdálkodási tevékenység és a befektetések kezelése a korábban kialakult gyakorlat szerint az aktuális konzervatív befektetési lehetőségeknek megfelelően történik.

A lakásszövetkezet a pénzeszközöket továbbra is az OTP Banknál kínált lehetőségekből köti le.

A pénzeszközök továbbra is a mérsékelt kockázati besorolású az OTP OPTIMA Tőkegarantált Befektetési Jegyeiben vannak elhelyezve.

A vizsgált időpontban (2023.12.31) 1 374 669 561 Ft volt az OPTIMA befektetési jegy könyv szerinti értéke, ez 227 850 641 Ft-al haladta meg az elmúlt év hasonló időszakában lévő állományt.

Az elmúlt évben - a növekvő állományérték mellett 67 852 855 Ft hozamot sikerült realizálni ezzel a befektetési formával.

Az FB továbbra is javasolja, hogy a Lakásszövetkezet az alapszabályában lefektetett célok megvalósítása érdekében az elkövetkező időszakban is a konzervatívabbnak mondható befektetési formákat alkalmazza, azonban célszerű lenne más bankok befektetési lehetőségeit is folyamatosan összehasonlítani az OTP befektetési lehetőségeivel és a különböző banki költségelemekkel.

Fentiek érdekében, kérjük az Igazgatóságot, hogy a témát a 2024-ben ismételten tűzze napirendre.

A szövetkezet tulajdonában álló garázsok kiadása az előírások szerint történik.

A Szövetkezet irodaházában 2023.12.31-én 3 bérlő bérelt helyiséget, amelyekért havi szinten összesen 137 434 Ft bérleti díjat fizetnek a Lakásszövetkezet részére.

A vizsgált időpontban 4db lépcsőház rendelkezett OTP lakástakarék betéttel.

2. A 2023. évi felújítási munkák eljárási szabályzat szerinti elvégzésének ellenőrzése

A Felügyelő Bizottság a munkatervében rögzítettek szerint áttekintette az épületek felújítási munkáira vonatkozó " Eljárási Rend " gyakorlatban történő alkalmazását.

A személyes konzultáció és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok vizsgálata alapján az alábbiakat állapítottuk meg:

2023.évben 63 db 500000 Ft-ot meghaladó felújítási munkát végeztek el.

Az egyes munkák értéke 0,508 - 5,2 millió forint között változott.

A megkötött szerződések összértéke 93 219 398 Ft volt, ez 96,7 %-a az előző évinek.

Munka	Darab	Érték (Ft)	Érték megoszlás %
Homlokzat, tető, lábazat és panel hézag szigetelés	16	38 015 930	40,8
Ajtó, ablak, korlát csere	21	26 925 201	28,9
Festés, burkolat javítás, vízhálózat javítás	18	22 951 783	24,6
Egyéb munkák	8	5 326 484	5,7
Összesen:	63	93 219 398	100,00

Az 500000 Ft-ot meghaladó felújítási munkák alapvetően az Eljárási Rend előírásainak megfelelően kerültek lebonyolításra.

Az eljárási rendben előírt dokumentumok alkalmazva vannak.

A döntések előkészítésében a lakóközösségek részt vesznek az esetek nagy részében a lakók ragaszkodnak az általuk hozott kivitelezőhöz, így több esetben továbbra sem kerül sor más ajánlat bekérésére. Az elvégzett munkák 67%-ban csak egy ajánlat alapján döntöttek a felújítás elvégzéséről. A több ajánlattal rendelkező munkák esetében nagyrészt az olcsóbbat, de több esetben a műszaki tartalom miatt a drágább ajánlatot fogadták el. A lakótelepen elvégzett munkák referenciája továbbra is döntő jelentőségű a kivitelező kiválasztásánál.

Sajnos egyre nehezebb ajánlatot bekérni a különböző munkák elvégzésére, valamint a munkák vállalási határideje is jelentősen megnövekedett.

Az elkészült munkákról - két eset kivételével - készült „Átadás – Átvételi” Jegyzőkönyv.

Az építési napló vezetésében előrelépés történt az előző évekhez képest, az elvégzett 10 db 2MFt feletti munka dokumentálására – egy kivételével - alkalmazták az építési naplót. Az eljárási rend II.4.pontja előírja

"A bruttó 2 millió Ft feletti felújítási munkálatok esetében kötelező előírni az építési napló vezetését."

3. A 2023. év végi leltározás és selejtezések ellenőrzése

A Felügyelő Bizottság (továbbiakban FB) a munkatervében rögzítettek szerint áttekintette a 2023 év végi selejtezéseket, valamint az év végi leltározást 2023. december 31. határidővel.

Személyes konzultáció és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok vizsgálata alapján az FB az alábbi megállapításokat tette:

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

Az **anyag kategóriában 92.824.- Ft** összegben (16 féle anyag, 70 tétel) került selejtezésre elhasználódás miatt.

A **fogyóeszköz kategóriában 8 féle** fogyóanyag (darabszám 16), került selejtezésre, amelyek rendeltetés szerű használatra alkalmatlanná váltak.

Munkatervünk szerint megtörtént a **leltározási jegyzőkönyv** ellenőrzése. Ennek során több tétel meglétét és darabszámát ellenőriztünk, a könyveléseket rendben találtuk, a jegyzőkönyv áttekinthető és pontos. A megbízott raktárvezető – a munkahelyi vezetője minősítése szerint – a munkahelyi leírásban rögzítettek szerint, jól végzi munkáját.

A leltározás során **26.529.- Ft többlet**, illetve **13.421.- Ft hiány** mutatható ki. A kimutatott hiány egy átfogó rendezés következménye, melynek a főkönyvi rendezése megtörtént.

A raktárkészlet nyilvántartásában, mind a ki- és bevételezési nyilvántartásban, illetve a selejtezési jegyzőkönyvben lekönyvelt tételekben minden szabályszerűen történik.

A raktárban a szokásos rendet találtuk.

4. Panaszos ügyek

2023. évben az FB-hez 4 bejelentés érkezett

1.A bejelentés a lakótelepen egyre jobban elterjedő galambok okozta problémával foglalkozik, ez nem csak a lakótelepet, hanem a kerületet és egész Budapestet érintő probléma. Sajnos a lakótelepen eddig alkalmazott különböző lokális megoldások nem tudták a problémát megoldani, mert a galambok tovább vándorolnak a további épületekre. Az FB kérte az igazgatóságot, hogy konzultálva a kerület vezetőivel az érintett hatóságokkal a problémát vegye napirendre és döntsön a szükséges és lehetséges megoldási lehetőségekről és szervezzen fórumot a lakótelep lakói részére.

2.Egy régóta húzódó beázási problémával fordultak az FB-hez. A bejelentő azt kifogásolja, hogy a konkrét beázás okát már több éve nem sikerült egyértelműen megoldani. Az FB a bejelentővel történt személyes konzultáció alkalmával áttekintette az eddig történt intézkedéseket és a téma kapcsán felmerült működési rendszer problémákat, amelyeket a jövőben célszerű kiküszöbölni. A beázás megszüntetésére tett utolsó intézkedés eredményesnek tűnt, mivel azóta megszűnt a probléma.

3.A bejelentés azt kifogásolja, hogy a lépcsőházi megbízottat nem vonták be az elvégzett állagfelmérő munkákba és a tűzvédelmi és villámvédelmi bejárásokba, az érintett lépcsőházak csak megkapták a felszólítást, hogy mit és mennyiért kell felújítani. A leírtakat a Felügyelő Bizottság panaszként kezeli, de hangsúlyoznunk kell, hogy a kifogásolt feladatok elmaradása, az elvárt intézkedések hiányossága elsősorban a Lakásszövetkezet Elnöksége által felügyelt területet illeti, azt az Igazgatóság által felügyelt területet, amelynek a bejelentő is tagja. A Felügyelő Bizottság szerepe akkor aktuális, akkor tud véleményt formálni, ha a kifogásokra elkészülnek a magyarázatok.

Az FB kérte az Igazgatóság elnökét, hogy a bejelentésben rögzített konkrét problémákra a Szövetkezet hivatalos válaszát készítsék el és tájékoztassák a bejelentőt és az FB-t.

Időközben a Szövetkezet vezetése rendezte a felvetett dolgokat a bejelentővel.

4.A bejelentés az egyik lépcsőház közös helyiségei használatának lakók általi eltérő értelmezéséből adódó problémákkal foglalkozik.

Az egyik lakó egy másik lakás lakóival kapcsolatban konkrét problémákkal fordult a Lakásszövetkezethez a közös helyiségek használatát illetően. A Szövetkezet a bejelentés alapján az érintett lakás lakóinak meghallgatása nélkül egyből ügyvédi felszólításban kérte az érintetteket az állítólagos problémák megszüntetésére. Az érintett lakók az FB-hez fordultak mivel meghallgatás nélkül kaptak ügyvédi felszólítást. Az FB a helyszínen tájékozódott a bejelentéssel kapcsolatban és az ott tapasztaltak alapján írásban kérte a Szövetkezet Elnökét, hogy a felvetett problémákat teljeskörűen vizsgálják meg és a helyzetet a jelenlegi előírások szerint az ott lakók egyetértésével rendezzék.

A fentiekben leírtak tapasztalatai alapján az FB kéri az Igazgatóságot, hogy a Szövetkezethez érkező bejelentések, panaszok kivizsgálásának rendszerét- konkrét határidőkkel és felelősökkel megjelölve - szabályzatban rögzítse.

5. A 2024. évi tervezési segédlet és a Műhely munkájának értékelése

Az FB a kiadott tervezési segédletet megtárgyalta. A tervezési segédlet előkészítésében további előrelépés tapasztalható az előző évekhez képest, különösen a bérfejlesztésre vonatkozó fejezet került részletesen kifejtésre.

Az előkészítés során már ismert volt, hogy a közüzemi díjak továbbra sem változnak, így itt nem szükséges a díjak emelése.

Az FB az elmúlt éves várható és a 2024-re prognosztizált gazdasági adatokat figyelembe véve mind a bérek mind a különböző költségelemek esetében- beleértve a felújítási alapot is- általános 12,5%-os emelést javasol 2024-re. A szépkártya tervezési számai nem láthatók a tervezési adatok között.

A tervezési segédletben, ahol az inflációra és egyéb áremelkedésekre hivatkozunk, ott célszerű megjelölni a konkrét számadatokat és a számítás alapját. A szövetkezeti általános költség minden egyes elemére be kell mutatni a tervszámokat a tény adatokat és azokat a konkrét számadatokat, ami alapján változtatni tervezik az egyes költség elemeket. Ezen adatokból kell meghatározni a költségelem változtatásának mértékét.

A felújítási alap képzés jelenlegi gyakorlata nem tudja biztosítani a szükséges takarékoskodást a várható feladatok elvégzésére.

Felújítási alap képzést akkor lehet a lépcsőházi önkormányzatokra bízni, ha az működik és tudják, hogy milyen feladatok, költségkifizetések várhatóak a jövőben. Reméljük az épületek állagfelmérése kapcsán a lakóközösségek konkrét többfajta tájékoztatást fognak kapni a rájuk vonatkozó felújítási feladatokról.

Jelenlegi gyakorlat szerint semmi nem ösztönzi a lakókat a takarékoskodásra, a különböző felújítási munkákra való felkészülésre

Az FB pozitívként értékeli, hogy a Műhely a 2023. évi árbevételét tervszinten teljesítette.

Annak továbbra sem látjuk értelmét, hogy az éves árbevételi tervet havonta egyenlő arányban osztják szét.

Továbbra is fenntartjuk álláspontunkat, amíg a Műhely működési rendszere a jelenlegi rendszerben történik, addig nem lehet egyértelmű eredmény elvárásokat támasztani a Műhellyel szemben, viszont célszerű lenne az előre tervezhető munkákról évente előzetes tervet készíteni.

Jó lenne, ha készülne egy kimutatás a műhelyben dolgozók munkaidő kihasználásáról, mivel a beszámolóban is arra történik hivatkozás, hogy a Műhely bizonyos munkákat nem tud teljes mértékben elvégezni.

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

Nincs indokolva, hogy a műhely 2024 évre vonatkozó árbevételi tervét milyen megfontolások, számadatok alapján tervezték meg. A tervezett műveleti díjakat elfogadhatónak tartjuk.

6. Zárszámadás vizsgálata

A Felügyelő Bizottság felülvizsgálta a Lakásszövetkezet 2023. évi zárszámadását, és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján a következő megállapításokat teszi:

➤ Mérleg vizsgálata

Mérleg sor		2022. év	2023. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
A	Befektetett eszközök	110 929 111	113 945 841	3 016 730	102,72%
B	Forgóeszközök	1 344 514 111	1 488 693 380	144 179 269	110,72%
C	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0,00%
ESZKÖZÖK		1 455 443 222	1 602 639 221	147 195 999	110,11%

Mérleg sor		2022. év	2023. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
D	Saját tőke	600 222 870	634 168 597	33 945 727	105,66%
	<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	<i>100 916 876</i>	<i>147 412 288</i>	<i>46 495 412</i>	<i>146,07%</i>
E	Céltartalékok	0	0	0	0,00%
F	Kötelezettségek	6 124 587	5 908 298	-216 289	96,47%
G	Passzív időbeli elhatárolások	748 178 889	815 150 038	66 971 149	108,95%
FORRÁSOK		1 455 443 222	1 602 639 221	147 195 999	110,11%

A mérleg főösszege 147 195 999 Ft-tal, 10,11 %-kal míg az eredmény 46 495 412 Ft-tal, 46,07%-kal nőtt az előző évhez képest.

- **ESZKÖZÖK**

Számla-csoport		2022. év	2023. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
12	Ingatlanok	84 272 000	93 230 000	8 958 000	110,63%
14	Egyéb gép, berend., felsz.jármű	12 798 897	9 717 000	-3 081 897	75,92%
15	Beruházások, felújítások	0	0	0	0,00%
18	Egyéb tartósan adott kölcsönök	13 858 214	10 998 841	-2 859 373	79,37%
1	Befektetett eszközök	110 929 111	113 945 841	3 016 730	102,72%
21	Alapanyagok	7 095 376	6 347 251	-748 125	89,46%
22	Segédanyagok	336 509	310 239	-26 270	92,19%
23	Egyéb anyagok	375 449	651 346	275 897	173,48%
24	Fogyóeszközök	545 350	1 076 483	531 133	197,39%
27	Árkülönbözetek	0	0	0	0,00%
2	Készletek	8 352 684	8 385 319	32 635	100,39%
31	Követelések vevőktől	702 311	517 017	-185 294	73,62%
32	Követelések tagi elszámolásból	3 485 681	3 312 173	-173 508	95,02%
35	Követelések hitelviszonyból	0	0	0	0,00%
36	Egyéb követelések	0	16 800	16 800	-
37	Értékpapírok	1 146 818 920	1 374 669 561	227 850 641	119,87%
38	Pénzeszközök	185 154 515	101 792 510	-83 362 005	54,98%
3	Követelések, püi eszközök, AIE	1 336 161 427	1 480 308 061	144 146 634	110,79%
ESZKÖZÖK		1 455 443 222	1 602 639 221	147 195 999	110,11%

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

A mérlegfőösszeg 10% feletti növekedését elsősorban az értékpapírok mennyiségi és értékbeli növekedése okozta, mely több mint 227 millió Forinttal járul hozzá a vagyon pozitív változásához, de az ingatlanokon végzett beruházások is 10% feletti növekedést produkáltak a főösszeg emelkedésében.

A Szövetkezet 2023. 12. 31-én 195.359.893 db OPTIMA értékpapírral rendelkezett, melyből OTIMA/TA 65.041.865 db és OPTIMA/FÚ 108.237.119 db. A befektetések 2023. 12. 31-i könyvszerinti értéke 1 374 669 561,- Ft, piaci értéke 1 554 424 553,91,- Ft, 2023. évi hozama pedig összességében 67 852 855 Ft.

A Szövetkezet 2023 évben 20.342.461 darabbal növelte az értékpapír állományát, és továbbra is a kiegyensúlyozott befektetési formákat részesíti előnyben.

A készletek értéke közel azonos szinten mozog a tavalyi évhez viszonyítva, bár az összetételén belül a fogyóeszközök és egyéb anyagok értéke majd a duplájára nőtt, de ezt kompenzálja a többi készletelem csökkenése.

A követelések záró egyenlegének esetében folytatódik a csökkenő tendencia, évről-évre kevesebb a nyitott vevői állomány, mely jelzi a Szövetkezet elkötelezettségét a kintlévőségek kiemelt kezelésére vonatkozóan, de elsősorban a tárgyévben keletkezett követelésekre helyeznek hangsúlyt, ugyanakkor a 365 napon túli tartozások kis mértékben kerülnek kifizetésre.

A tavalyi jelentésünkben kiemeltünk három vevőt, melyek tartozása több éves:

- Kiss Gabriella 2017.02.02. fizetési határidejű számlája 61 815 Ft összegben (2523 nap)
- Koszta Zoltán: a számla fizetési határidejéről nincs adat, 2022.évben már nyitó tételként szerepel 31 520 Ft
- Radva Katalin: a számla fizetési határidejéről nincs adat, 2022.évben már nyitó tételként szerepel 75 000 Ft

A rendezésükre tett esetleges intézkedésekről a Felügyelő Bizottságnak nincs információja.

Megjegyezni kívánjuk ugyanakkor, hogy találtunk olyan tételeket is, melyek esetében a bérlőnek túlfizetése keletkezett, de sem visszautalva, sem beszámítva nem lett a túlfizetés a tartozásba. Pl. Szőke-Molnár Valéria Zsuzsanna, Grósz Erika Anita.

Továbbá találtunk olyan bérlőket is, akiknek tartozása van, ennek ellenére továbbra is szerződésben állnak a Szövetkezettel, továbbra is bérelhetnek helyiséget annak ellenére, hogy folyamatos hátralékban vannak. Pl. Munkácsi Mónika, Radva Katalin

A Felügyelő Bizottság véleménye szerint a vevőköveteléseket felül kell vizsgálni, a problémás tételeket megfelelő módon rendezni kell.

• FORRÁSOK

Számlacsoport		2022. év	2023. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
411	Jegyzett tőke és tőkeváltozások	600 222 870	634 168 597	33 945 727	105,66%
41	<i>Saját tőke</i>	600 222 870	634 168 597	33 945 727	105,66%
442	Belföldi szállítók	1 638 257	673 193	-965 064	41,09%
44	<i>Rövidlejáratú kötelezettségek</i>	1 638 257	673 193	-965 064	41,09%
461	Társasági adó elszámolása	2 913 000	3 459 000	546 000	118,74%

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

463	Ktgvetési befizetési kötelezettségek	7 731 487	8 274 485	542 998	107,02%
464	Ktgvetési befizetési köt.teljesítése	-7 731 487	-8 274 485	-542 998	107,02%
469	Helyi adók elszámolása	86 970	71 062	-15 908	81,71%
46	RL.kötelezettségek adók miatt	2 999 970	3 530 062	530 092	117,67%
471	Jövedelem elszámolási számla	184 227	0	-184 227	-
476	RL.kötelezettség m.váll, tagokkal szemben	55 903	141 973	86 070	253,96%
479	Különféle RL.kötelezettségek	1 246 230	1 563 070	316 840	125,42%
47	Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1 486 360	1 705 043	218 683	114,71%
48	Passzív időbeli elhatárolások	748 178 889	815 150 038	66 971 149	108,95%
49	Mérleg szerinti eredmény (adózás előtti)	100 916 876	147 412 288	46 495 412	146,07%
FORRÁSOK		1 455 443 222	1 602 639 221	147 195 999	110,11%

Forrás oldalon kiugró növekedés és csökkenés – olyan vagyonelem esetében, mely jelentősen befolyásolná a vagyon alakulását – nem fordult elő (a rövidlejáratú kötelezettségek következő év elején jellemzően kifutnak). A forráselemek közül a mérleg szerinti eredmény növekedett igen szép mértékben (adózás előtti és adózott is), ez a Szövetkezet gazdálkodását tekintve igen megnyugtató a tagok számára.

A bevételek és a kiadások is 10% feletti mértékben növekedtek, a bevételek nagyobb arányú emelkedése a mérleg szerinti eredmény majd' 50 %-os pozitív változását eredményezte, mely stabil gazdálkodást feltételez.

Megnevezés	2022. év	2023. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
Bevételek	641 204 151	750 458 699	109 254 548	117,04%
Kiadások	540 287 275	603 046 411	62 759 136	111,62%
Egyenleg	100 916 876	147 412 288	46 495 412	146,07%

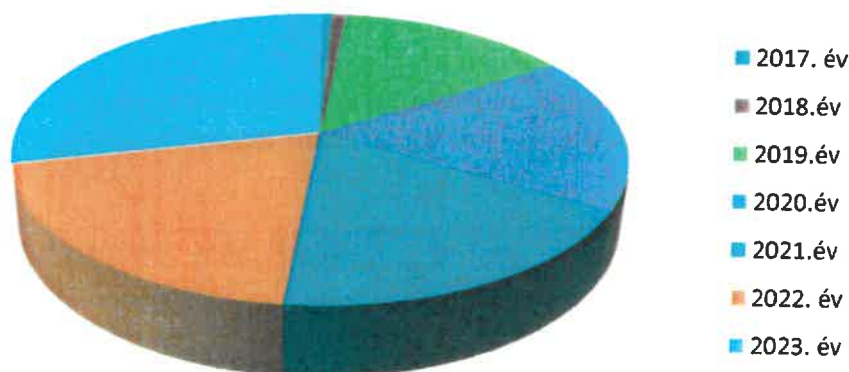
A mérleg szerinti eredmény levezetését a következő táblázat tartalmazza:

Számlacsoport	2022. év	2023. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
51 Anyagköltség	136 866 438	131 217 379	-5 649 059	95,87%
52 Igénybevett szolgt.értéke	31 304 506	27 686 343	-3 618 163	88,44%
53 Egyéb szolgáltatások	79 068 691	79 788 583	719 892	100,91%
54 Bérköltség	96 694 210	107 378 184	10 683 974	111,05%
55 Szem.jell.egyéb kifiz.	14 468 843	18 952 146	4 483 303	130,99%
56 Bérjárulékok	7 204 805	8 198 405	993 600	113,79%
57 Értékcsökkenési leírás	171 052 185	224 904 979	53 852 794	131,48%
5 Költségnemek	536 659 678	598 126 019	61 466 341	111,45%
62 Önelszámoló részleg ált.költségei	21 632 797	22 142 776	509 979	102,36%
68 Garanciális javítási költségek	137 134	46 071	-91 063	33,60%
6 Általános költségek	21 769 931	22 188 847	418 916	101,92%
71 Üzemelt.fenntartási költségek	319 256 910	325 798 131	6 541 221	102,05%
72 Önelszámoló részleg költségei	4 865 213	1 353 199	-3 512 014	27,81%
73 Önelszámoló részleg költségei	19 998 379	23 932 984	3 934 605	119,67%
77 Felújítás	170 769 245	224 852 858	54 083 613	131,67%

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

7	<i>Tevékenység költségei</i>	514 889 747	575 937 172	61 047 425	111,86%
81	Anyagjellegű ráfordítások	172 370	136 534	-35 836	79,21%
86	Egyéb ráfordítások	3 455 227	4 783 858	1 328 631	138,45%
8	Ráfordítások	3 627 597	4 920 392	1 292 795	135,64%
91	Üzemeltetés, fenntartás árbevétele	580 964 814	629 984 084	49 019 270	108,44%
92	Szolgáltatás bevétele	6 845 798	1 849 123	-4 996 675	27,01%
93	Saját karbantart.felújítás bevétele	37 357 171	44 214 641	6 857 470	118,36%
96	Egyéb bevételek	1 763 482	6 557 880	4 794 398	371,87%
97	Pénzügyi műveletek bevétele	14 272 886	67 852 971	53 580 085	475,40%
9	Bevételek	641 204 151	750 458 699	109 254 548	117,04%
	Mérleg szerinti eredmény	100 916 876	147 412 288	46 495 412	146,07%

Mérleg szerinti eredmény alakulása az előző hét évben



A zárszámadás dokumentumaiban feltüntetett számadatok és a főkönyvi kivonat adatai megegyeznek. A bevételek meghaladták a költségek, ráfordítások összegét, a gazdálkodás eredménye pozitív egyenlegű.

A zárszámadás megfelel a vonatkozó törvényi előírásoknak, a Szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, azok változásairól valós képet ad.

A fentiekben ismertetett megállapítások és tényadatok alapján a Felügyelő Bizottság javasolja a Küldöttgyűlésnek a zárszámadás elfogadását.

7. Tisztségviselők díjazása

A Felügyelő Bizottság az Alapszabály 5.6.4.5. pontja szerinti felhatalmazás alapján az alábbiakat javasolja a küldöttgyűlésnek:

1. A Lakásszövetkezet tisztségviselőinek éves egyszeri bruttó jutalmát, tiszteletdíját- amelynek fedezete a 2024. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított- az alábbiak szerint javasolja:

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

az Igazgatóság elnökének 656.000.-Ft-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének 719.000.- Ft-ot, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak 631.000.- Ft-ot.

2. A lakásszövetkezet elnökének havi bruttó bére 2024. január 1-től 653 000 Ft.

Az elnökhelyettes tiszteletdíját és juttatásait az Alapszabály 5.5.2. pontja írja elő.

8. A küldöttgyűlés elé kerülő előterjesztések vizsgálata

Az Alapszabály 5.6.4.2 pontja alapján " a Felügyelő Bizottság köteles a küldöttgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni és ezzel kapcsolatos álláspontját a küldöttgyűlésen ismertetni."

- A Küldöttgyűlés határozati javaslatában szereplő 1- 9. pontban szereplő határozati javaslatokkal az FB egyetért és azokat elfogadásra javasolja.

Budapest, 2024. március 04.



"Összefogás" Lakásszövetkezet
Felügyelő Bizottsága