

## **Az Igazgatóság beszámolója a lakásszövetkezet 2019. évi tevékenységéről, zárszámadásáról és a 2020. évi tervekről**

### **Tisztelt Küldött Társunk!**

Az Igazgatóság 2019-ben is a törvények, rendeletek lakásszövetkezetekre vonatkozó előírásait, az *Alapszabályt és a Szervezeti és Működési Szabályzatot* betartva végezte munkáját.

Az Igazgatóság elfogadott munkatervének megfelelően 2019-ben 10 alkalommal ülésezett és 100 határozatot hozott. Az igazgatósági ülés minden esetben határozatképes volt. Határozatait többségében egyhangú szavazással hozta.

Két fontos témakör – a tartozások megelőzésével és a meglévők kezelésével kapcsolatos javaslatok kidolgozására, valamint az Allianz Hungária biztosítóval megkötött szerződések kapcsán felmerült kérdések áttekintésére – létrehozott ad hoc bizottságok alapos, elemző, az adott téma minden aspektusára kiterjedő anyagot tettek az Igazgatóság asztalára.

A Felügyelő Bizottság elnöke vagy az általa megbízott tag, és a lakásszövetkezet ügyvédje az igazgatósági ülések állandó résztvevője volt. Az ügyvezető igazgató jelenleg tagja az igazgatóságnak.

Az igazgatósági üléseken lakásszövetkezetünk feladatait jelentő fontos, aktuális, időszerű kérdések szerepeltek napirenden.

*Az igazgatósági üléseken 2019-ben az alábbi fontos témakörök megtárgyalására került sor:*

#### 1.) A lakásszövetkezet működésével kapcsolatos állandó, évente ismétlődő napirendek:

- Javaslat az Igazgatóság 2019. I. félévi ülésrendjének elfogadására.
- Javaslat a 2018. évi melegvíz díj elszámolás elfogadására.
- A 2019. évre vonatkozó költségvetés készítéséhez az irányelvek (tervezési segédlet) véglegesítése, és a zárszámadó küldöttgyűlésre való felkészülés ütemtervének elfogadása.
- Tájékoztató a zárszámadás folyó munkálatairól, az év végi leltár eredményeinek ismertetése.
- Az Önelszámoló karbantartó üzem 2018. évi eredményének ismertetése, a 2019. év előirányzatának meghatározása.
- Beszámoló az Igazgatóság 2018. évi munkájáról.
- Az SZMSZ aktuális változtatásai, szükséges módosítások.
- A zárszámadás betervezése, a 2019. évi költségvetés megtárgyalása.
- A zárszámadó küldöttgyűlés előkészítésével kapcsolatos feladatok megbeszélése.
- A lakásszövetkezet központi telephelye felújítási programjának ütemterve és költség becslése.
- A zárszámadó küldöttgyűlés tapasztalatainak értékelése.
- A Felügyelő Bizottság tevékenységének ismertetése, a bejelentett ügyek kivizsgálásának tapasztalatai.
- Az Igazgatóság 2019. II. félévi ülésrendje.
- Beszámoló az [osszefog.hu](http://osszefog.hu) honlap, a hírlevelek és az arculat építés eredményeiről, tapasztalatairól.
- Javaslat az Összefogás Lakásszövetkezetért kitüntetésekre, elismerésekre.
- Tájékoztató a lakóépületek állapot-felméréséről. Javaslat Felújítási stratégia kialakítására.

- A fűtés-melegvíz szolgáltatás féléves gazdálkodásának értékelése. Tájékoztató a fűtés-melegvíz szolgáltatás nyári karbantartási munkálatairól, illetve a kazánok téli felkészítéséről.
- A Felügyelő Bizottság észrevételeivel, javaslataival, ajánlásaival kapcsolatos feladatok meghatározása.
- Beszámoló a lakásszövetkezet közös költség kintlévőségének helyzetéről, a hátralékosokkal kapcsolatos eljárásokról.
- Az eljárási rend tapasztalatainak áttekintése, a nagy értékű felújítások folyamatának figyelemmel kísérése, a 2019. évi tapasztalatok.
- A fűtés-melegvíz szolgáltatás féléves gazdálkodásának értékelése. Tájékoztató a fűtés-melegvíz szolgáltatás nyári karbantartási munkálatairól, illetve a kazánok téli felkészítéséről.
- Az Igazgatóság 2019. évi munkájának és az alábbi szervezetekkel - Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, LOSZ, Vízművek, Nemzeti Közművek /GÁZ/, LÉTÉSZ, BKIK XVI. kerületi tagcsoportja; történő együttműködések, kapcsolatok értékelése.
- A 2020. évre vonatkozó költségvetés készítéséhez az irányelvek (tervezési segédlet) megvitatása. (első olvasat)

## 2.) További fontos napirendek:

- Javaslat ad hoc bizottság létrehozására az Allianz Hungária biztosítóval megkötött szerződések kapcsán felmerült kérdések áttekintésére.
- A tartozások megelőzésével és a meglévők kezelésével kapcsolatos ad hoc bizottság javaslatainak megvitatása és elfogadása.
- Tájékoztató a garázsajtók cseréjének 2. üteméről.
- Tájékoztató a tűzvédelmi, érintésvédelmi és munkavédelmi helyzetről.
- Az Allianz Hungária biztosítóval megkötött szerződések kapcsán felmerült kérdések áttekintésére létrehozott ad hoc bizottság jelentésének és javaslatainak megvitatása.
- Az Összefogás Lakásszövetkezet ADATVÉDELMI és ADATBIZTONSÁGI SZABÁLYZATÁNAK (GDPR) módosítása.
- Beszámoló a garázkapuk cseréjének lebonyolításáról.
- Beszámoló a munkaszervezet (ügyvitel, ügyfélszolgálat, műszak, titkárság) munkájáról, egyes területek belső és egymás közti munkamegosztásáról.
- Állásfoglalás és javaslat a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) küldöttgyűlésének - az érdekvédelmi tagdíj emelésével kapcsolatos határozatáról.
- Tájékoztató a 2019. év I. féléves gazdálkodásáról.
- A Házirend és az Összefogás Lakásszövetkezet Irat betekintési Szabályzatának megtárgyalása.

Az Igazgatóság nagy hangsúlyt fektetett a tulajdonostársakkal való kapcsolattartásra és folyamatos tájékoztatásukra.

Ennek mára bevált formái, amelyek elfogadhatóan működnek:

- Az aktuális hírekről, feladatokról, igazgatósági határozatokról tájékoztató HÍRLEVÉL, amelyet már közel ezer lakótársnak küldünk el. 2019-ben 39 Hírlevélben küldtünk tájékoztatást, ami havi 3 megjelenést jelent.
- Honlapunkon ([www.osszefog.hu](http://www.osszefog.hu)) a lakásszövetkezetet érintő valamennyi fontos információ (szabályzatok, hírlevelek, igazgatósági döntések, stb.) megtalálhatók.

Bevált formák, amelyek kevésbé hatékonyak:

- A lépcsőházakba kifüggesztett tájékoztatóink.
- A lépcsőházi megbízottak tevékenysége (Számuk ebben az évben sem nőtt!)

- A küldöttek munkájának visszaesése.

Rendelkezésre álló lehetőség, amit nem használunk ki:

- A lakásszövetkezet FACEBOOK oldala. (Igazgatósági döntés már született, de a beindítást egyszer már halasztottuk!)

Az előzetes tervek ellenére – kapacitás hiány miatt – nem készült el az épületek állagfelmérése és egy felújítási stratégia kialakítása. Ezt ütemezetten, lakótelepenként el kell kezdeni 2020-ban. Ugyanez vonatkozik a lakásszövetkezet Hilda utcai telephelyének felújítására.

A lakásszövetkezet munkaszervezete, a munkatársak – a szokásosnál nagyobb fluktuáció és két munkatárs hosszantartó betegsége ellenére is – színvonalas munkát végeztek. Szakmai tapasztalataikkal hozzájárultak ahhoz, hogy az Igazgatóság valamennyi témában megalapozott, átgondolt döntést hozzon.

Fentiek alapján kijelenthető, hogy az Igazgatóság munkájával, határozataival 2019-ban is biztosította a lakásszövetkezet zavartalan működését.

### Együtműködések, kapcsolatok

- A XVI. kerületi Önkormányzattal rendszeres és kiegyensúlyozott. A polgármester rendszeres résztvevője rendezvényeinknek (Szövetkezeti Nap, Küldöttgyűlés). 2019-ben kezdeményezésünkre a képviselő-testület elfogadott egy rendeletet, amely vissza nem térítendő támogatást juttat a homlokzati hőszigetelést vállaló épületek, lépcsőházak részére. A támogatás maximális mértéke 25%. Ezzel a lehetőséggel egyetlen lépcsőház, épület sem tudott élni, mivel a finanszírozásból hiányzik a vissza nem térítendő támogatást tartalmazó központi pályázat. A polgármesterrel és a hivatal vezetőivel a lakótelepeink közterületeit érintő önkormányzati feladatokról is rendszeresen a konzultációk.

- Érdekképviselőnkkel, a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségével (LOSZ) is hasonlóan jó együtműködés alakult ki. A LOSZ elnöke is rendszeresen rész vesz a rendezvényeinken. Kikéri véleményünket és rendszeresen konzultál és tájékoztat a szövetségben várható változásokról. Javaslatainkat az elnökségük döntéseinel figyelembe veszik.

- A közmű szolgáltatók közül a Vízművekkel a legrendszeresebb a kapcsolat. A kapcsolattartás a szolgáltató részéről kialakított társasházi és lakásszövetkezeti munkatárs kinevezése óta megfelelő.

A bekötési vízmérőkkel kapcsolatos adategyeztetésekben, a mellékvízmérőkkel összefüggő kérdésekben minden esetben segítik munkánkat.

Sikerült valamennyi lépcsőház esetében ún. vízvonal kártyát igényelnünk, amely lehetőséget ad minden lépcsőház részére 5-10%-os kedvezménnyel munkát megrendelni, amennyiben azt a szolgáltatótól rendeljük meg.

Meg kell említeni viszont, hogy az esetleges mért víz elfolyások esetében, amelyeket nem veszünk észre időben, (szivárgó, majd egyre jobban elfolyó víz) a méltányossági jóváírás gyakorlata megszűnt. Sajnos több lépcsőházunknak kellett emiatt már mélyen a zsebébe nyúlni.

Összefoglalva: A szolgáltató és a lakásszövetkezet közötti kapcsolattartás jól működik, a szolgáltató viszont jelenlegi gazdasági helyzetében nem toleráns esetleges lépcsőházi vízkárok esetében.

- A Fővárosi Csatornázási Művekkel (FCSM) zömmel a mért víz elfolyásokkal kapcsolatos kompenzációs ügyekről tárgyalunk. Ezeket a jogszabályi előírásokat betartva többségében vita nélkül sikerül megoldani.

- A Nemzeti Közművek /GÁZ/ ez évben sok problémát okozott a decemberre áthúzódó fő- és bekötő vezetékek cseréjével. Több lépcsőház esetében – az Egyenes utcai lakótelepen – a tömörségi javítások miatt napokig nem volt gázszolgáltatás. Mindenképpen szükséges jelezni, hogy az ilyen típusú munkákat ne a fűtési szezonra időzítsék.

- A LÉTÉSZ-szel (Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekvédelmi Szövetsége), a szervezetből való kilépésünk óta csak az éves beszámoló és a mérleg könyvvizsgálatára kötünk szerződést.

- A Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara XVI. kerület Tagcsoportjával egyelőre protokolláris a kapcsolatunk.

## A.) Gazdálkodás

### A.1. A gazdálkodás eredménye

A Tájékoztató mellékleteiben a lakásszövetkezet gazdálkodására vonatkozó minden fontosabb adat szerepel. A küldöttek és a lépcsőházi megbízottak a táblázatokban megtalálhatják épületeik bevételeit, költségeit, a felújítási alapjuk alakulását. A lépcsőházak gazdálkodási mutatói többségében a terveknek megfelelően alakultak.

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

Ennek megfelelően az épület fenntartási ágazat többlete az alábbiak szerint alakult:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| • 2018. december 31-ig a többlet:        | 38.787.155.- Ft        |
| • 2019. évi csökkenés                    | 419.430.- Ft           |
| • <u>2019. december 31-ig a többlet:</u> | <u>38.367.725.- Ft</u> |

Ugyanez a kimutatás az épület hő ellátás ágazatra:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| • 2018. december 31-ig a többlet:      | 50.306.193.- Ft        |
| • 2019. évi csökkenés:                 | 2.120.459.- Ft         |
| • <u>2019. december 31-ig többlet:</u> | <u>48.185.734.- 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, 2019. évi nyilvántartott (beszerzési) értéke: | 1.017.756.428,- Ft |
| valós értéke:  | 1.044.111.965,- Ft |

Megállapítható, hogy a lakásszövetkezet 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.*

### A.2. OTP Lakás Takarékpénztár

*Az épületek/lépcsőházak számára Lakásszövetkezetünknel 2013 óta nyílt lehetőség LTP szerződések megkötésére. Ezzel a lehetőséggel 2018. év végéig 17 lépcsőház élt. Az 1996. évi CXIII. számú törvény szerint az állami támogatás éves mértéke a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben a lakástakarék pénztárnál az adott 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 október 17.-ével megszűnt. Ez azt is jelentette, hogy a 2018. évi LXIII. törvény hatálybalépését megelőzően kötött lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítási idejének meghosszabbítása esetén az állami támogatás a meghosszabbított megtakarítási időre már nem illeti meg a lakás-előtakarékoskodót.*

*Az Összefogás sétány, 1., 3., 5., lépcsőházak, a Zalavár u. 4. számú épület és a Szolnoki u. 3. számú épület LTP szerződése 2019. február 19.- én lejárt, ezeknek az épületeknek/lépcsőházaknak a megtakarítását 2019. szeptember 10. -ével az OTP kifizette. Az érintett épületek/lépcsőházak tulajdonosait időben értesítettük, mind az 5 épület/lépcsőház felhasználta a kiutalt megtakarítást, a számlákat határidőre benyújtottuk az OTP-nek.*

*Jelenleg még 7 LTP szerződés él, a betétek utalását az OTP LTP számlájára folyamatosan teljesítjük.*

### **A.3. Pályázatok - Hitelprogram**

*Az elmúlt években nem írtak ki olyan központi állami pályázatokat, amelyek vissza nem térítendő támogatást nyújtottak volna épületeink, lépcsőházaink energiatakarékos felújítására. Viszont Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a XVI. kerületi társasházi és lakásszövetkezeti lakóépületek homlokzati hőszigetelésének pénzügyi támogatásáról közzétette pályázati felhívását a 12/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet alapján. A pályázat célja az volt, hogy az Önkormányzat vissza nem térítendő támogatást nyújtson a XVI. kerületi társasházi és lakásszövetkezeti lakóépületek, vagy dilatációs hézaggal elválasztott épületrészek (lépcsőházak) utólagos homlokzati hőszigeteléséhez. Sajnos a pályázati feltételek és a megpályázható támogatás összege nem volt vonzó a lakóépületeink számára, ezért pályázat benyújtására nem került sor.*

*OTP hitelfelvétel esetén a meglehetősen hosszú ügyintézési idő kapcsán fogalmazódott meg az a gondolat, hogy a Lakásszövetkezet Tartalék Alapjából különítsünk el egy bizonyos nagyságrendű Fejlesztési Alapot, amellyel kiválthatjuk a pénzintézeti hitelt. Ezzel felgyorsíthatnánk a felújításokat. A megoldás mind az érintett épületeknek, mind a Lakásszövetkezet egészének idő- és költség megtakarítást jelent és csökkenti az adminisztrációs terheket.*

*A Lakásszövetkezet 2018. évi Küldöttgyűlésén elfogadta, hogy a Lakásszövetkezet tartalék alapjának szabad felhasználású részéből fejlesztési alapot hozzon létre. Célja, hogy a feltételeknek megfelelő épületek, lépcsőházak felújítási, korszerűsítési munkáihoz kapcsolódóan a pénzintézeti hitel kiváltása, mind az érintett épület, lépcsőház, mind pedig a Lakásszövetkezet egészére vonatkozóan költség megtakarítással járjon, továbbá jelentős idő megtakarítással és adminisztrációs tehercsökkentéssel. Segíti egyben azokat a lépcsőházakat, ahol a sürgősen elvégzendő felújításra nem elég a rendelkezésre álló felújítási alap. A szabályzat a Lakásszövetkezet honlapján olvasható. A legfontosabb tudnivalók szerint pályázatot lakóépület, lépcsőház, több lépcsőház együtt nyújthat be, minden év május 31-ig. A fejlesztési alapból nyújtható összes támogatás évente 20 millió forintot nem haladhatja meg. A támogatás törlesztésének futamideje 3-5 év.*

*A múlt évben az Orsika tér 6. számú lépcsőház lakói kezdeményezték lépcsőházuk északi oldalának hőszigetelését. Az Igazgatóság a 63/2019. (06.11) számú határozatában hozzájárult ahhoz, hogy a lépcsőház által benyújtott pályázatban igényelt 3.000.000.-Ft összegű támogatást megkapják, illetve a kiszámított futamidőre a támogatást visszafizessék.*

#### **A.4. Rezsicsökkentés**

*2013. január 01-től – a Kormány döntésének értelmében rezsicsökkentés kezdődött Magyarországon. Először a gáz és elektromos áram árának csökkentésével lehetett számolni, majd 2013. június 01-től a víz-csatorna, a szemétszállítás és a kéményseprés díjának csökkentése is napirendre került.*

*Emlékeztetjük a tulajdonos társakat a rezsicsökkentés lakásszövetkezetünkre vonatkozó értelmezésével: „Lakótelepeinken a 3274 lakásból 2518 egyedi fűtéses lakás esetében az ott lakók a rezsicsökkentés hatását szinte teljes mértékben azonnal érzékelik, hiszen közvetlen szerződéses kapcsolatuk van a szolgáltató cégekkel. A házgyári épületek 756 lakásának tulajdonosai elsősorban a gáz árának csökkenése miatt, a fűtés-melegvízdíj befizetésén keresztül kapnak tájékoztatást a rezsicsökkentésről és érezhetik annak hatását.”*

*A tömbfűtéssel rendelkező épületek lakásait érintő rezszi megtakarítás összege 2013. január 1. és 2019. december 31. közötti időszakban 208.561.287,- Ft volt. Részletesen az adatok a 4. számú tábla G., H., I. és J. soraiban láthatók, épületenként és költség nemenként.*

*Lakótelepeink 3274 lakására vonatkozóan, az épületfenntartás területén, a 14. számú tábla mutatja be épületenként a rezsicsökkentés pénzügyi hatását, a megtakarításokat. Összesen 95.683.697,- Ft ennél az ágazatnál a rezsicsökkentés eredménye 2013. január 01. és 2019. december 31-e között.*

*2019-ben is a 2013. évi CCXXXI. Törvény előírásai szerint jártunk el. Minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztettük, „meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetés útján a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezetek tekintetében jelentkező megtakarításokat költség nemenkénti bontásban”.*

*Az Összefogás Lakásszövetkezet a rezsicsökkentéssel kapcsolatos törvényi előírásoknak az elmúlt évekhez hasonlóan 2019-ben is, maradéktalanul eleget tett.*

#### **A.5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés**

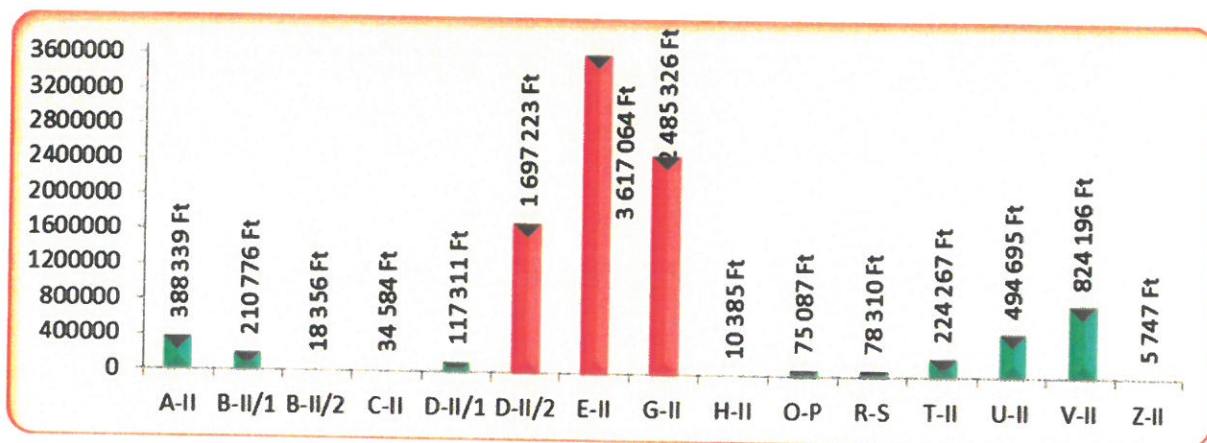
*A lakásszövetkezet közös költség behajtására irányuló tevékenységéről ügyvéd úr a 2019. november 12-én megtartott igazgatósági ülésen számolt be. Megállapította, hogy a lakásszövetkezet az elmúlt évben is érvényesítette a felmerült és nem teljesített közös költség tárgyú követeléseit a tagokkal, nem tag tulajdonosokkal szemben. Ügyvéd úr az alábbiakban leírtak szerint fogalmazta meg a Lakásszövetkezet számára javasolt feladatokat:*

- *A végrehajtási eljárások eredményessége, a végrehajtás útján behajtott követelések mértéke megfelelő, lényegében a tartozások teljes köre érvényesítésre került. Továbbra is vannak olyan eljárások, melyek sajnos objektíve eredménytelenek, mert az illető személynek jövedelme, illetve végrehajtás alá vonható vagyona nincsen, az esetlegesen szóba jöhető lakása pedig bankhitellel terhelt. Időközönként a végrehajtási eljárást meg kell újítani, ez az adós helyzetének változásával együtt hozhat eredményt. A kényszerárverést követően a végrehajtás az adóssal szemben ingatlan fedezet nélkül is folytatható és akár eredményes is lehet, mert az adósok helyzete időnként pozitív irányba változik.*
- *Továbbra is javasolható, a jelenlegi gyakorlat fenntartása fizetési emlékeztetők és felszólítások gyors kiküldése. Nagyszámú olyan tartozó van, aki csak évente egyszer, kétszer, háromszor válik tartozóvá és egy-két havi tartozást görget maga előtt úgy,*

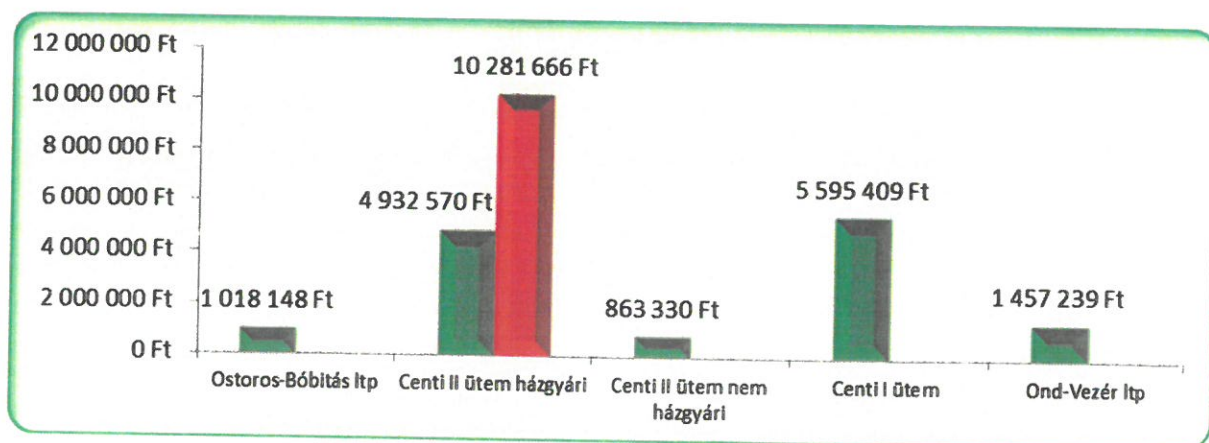
hogy folyamatosan befizetéseket teljesít a Lakásszövetkezet számára. Javasolható az is, hogy a kistartozóknak a felszólítás vagy emlékeztető mellé továbbra is megküldésre kerüljön egy részletező tájékoztatás arról, hogy a követelés jogi úton történő érvényesítése esetén milyen kellemetlenséggel és költségnövekedéssel számolhatnak.

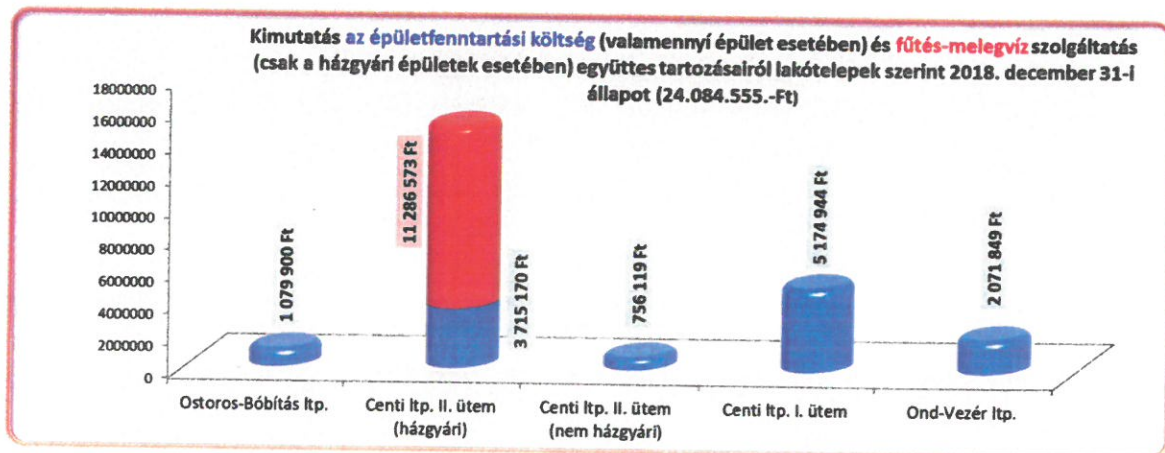
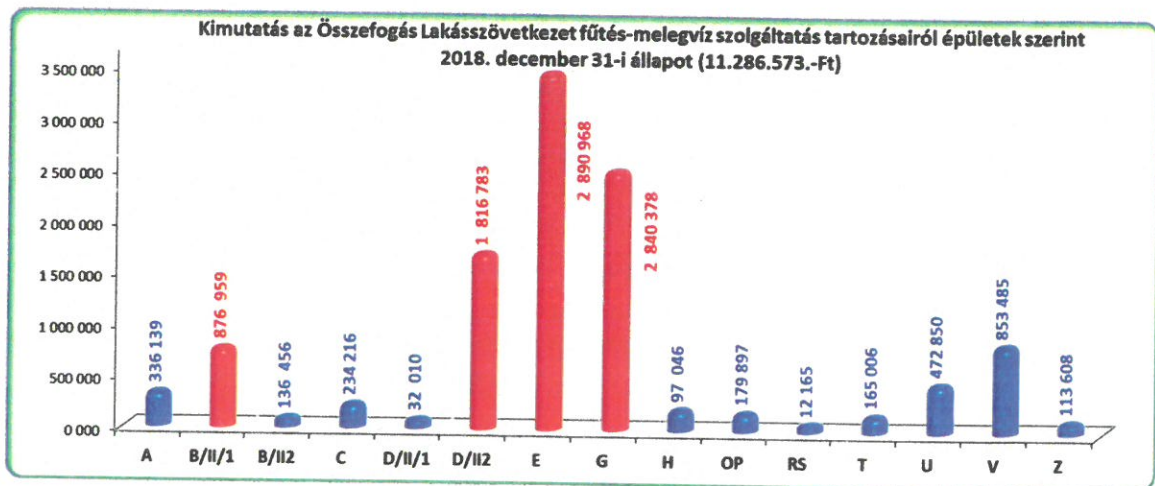
- Javasolható az is, hogy az adott épületre vonatkozó tartozók listáját zárt borítékban minden tulajdonos kapja meg. Fel kell vállalnunk azt, hogy a tulajdonosok legyenek tisztában azzal, hogy esetleg kinek, és milyen összegű tartozása miatt hiúsulnak meg a karbantartási, felújítási elképzeléseik.
- A 2019. februári igazgatósági ülésen elfogadott ad hoc bizottsági jelentésben megfogalmazottak és az ott meghozott igazgatósági határozatok alapján elvégzett tevékenységek összességében továbbra is aktuálisak.

*A házigyári épületek - 756 lakás - tulajdonosai összesen - épület-fenntartási költség + fűtés-melegvíz díj tartozásként, 2019. december 31.-ével 10.281.666.-Ft összeget halmoztak fel. Kiemelkedő nagyságrendű tartozások a DII/2-E-G épületekben lévő tartozó tulajdonosok esetében figyelhető meg.*



*Lakásszövetkezetünknel 2019. december 31-én a tagok havi befizetési kötelezettségeinek elmaradásából 24.148.362,- Ft tartozás – az alábbi diagramban részletezett tételekből – mutatható ki.*





## A.6. Közös költség

A közös költség módosítása – konkrétan emelése – minden évben az egyik sarkalatos feladata a Lakásszövetkezeteknek. Természetesen ettől a mi Lakásszövetkezetünk sem tud eltekinteni.

A közös költség emelése a legtöbb esetben kérdéseket vet fel, hiszen senki nem szereti, ha emelkednek a kiadásai, annak ellenére, hogy senkit nem érhet váratlanul a változtatás igénye. A magyarázatok megelőzése érdekében Lakásszövetkezetünk az évek során több alkalommal is elkészítette a közös költség elemeinek táblázatát (a legutóbbi 2018/17-es számon található), illetve a közös költség alakulásának magyarázatául szolgáló 2019/10-es számú tájékoztatónkat.

A 2020. évi módosítások rövid magyarázatául megfogalmazható, hogy a múlt évben az inflációs ráta a korábbi évekhez képest megemelkedett, következésképpen az anyagárak, a lakások árai, azok felújításának költségei jelentősen megváltoztak, ez befolyásolta a biztosítási díjak módosítását, és a munkabérek emelésének igényét.



Kiemelve, a közös költség megállapításánál tekintettel kellett lenni a lakásokba szerelt vízmérők és főmérők mutatott értékeire, az előző év gazdálkodásának eredményére.

Támpontul szolgáltak az Igazgatóság által elfogadott tervezési segédletben szereplő adatok, hangsúlyosan a felújítási alap 6.- Ft/m<sup>2</sup>-kénti emelése.

Összességében elmondható, hogy Lakásszövetkezetünk munkatársai készséggel adnak magyarázatot mind a 262 lépcsőház képviselőjében eljáró tulajdonos társ megkeresése esetén a tényszerű kérdésekre.

A 2020. évi közös költség tervezése az Igazgatóság 2020. január 07-i határozata alapján készült. A tervezési segédlet figyelembe vette az épületek/lépcsőházak egyéni szokásait/fogyasztásait és a 2020. évi nyitó egyenleget.

Fentieket figyelembe véve 2019. április 01-től:

- 2 lépcsőháznál nem kell az épület-fenntartási költségeken módosítani,
- 76 lépcsőháznál 4-10 Ft/m<sup>2</sup>,
- 131 lépcsőháznál 12-16 Ft/m<sup>2</sup>,
- 35 lépcsőháznál 19-20 Ft/m<sup>2</sup>-rel kell emelni a befizetést.

Külön kérésre, a felújítási alap jelentősebb Ft/m<sup>2</sup> növelésének érdekében 71 lépcsőház közössége tartósan magasabb emelést igényelt. A közös költség elemzése kapcsán megállapítható, – miután a felújítási alapképzés összege ez évben 72 Ft/m<sup>2</sup> és az ingatlan biztosítás összege 15- Ft/m<sup>2</sup> havonta –, hogy ez a két tétel továbbra is a közös költség befizetésnek átlagosan ~60%-át teszi ki.

Az épület fenntartási költség 2019. évi költség és bevétel elszámolását a 7. számú táblázat, a 2020. évi költség és bevétel előirányzatot a 9. számú táblázat tartalmazza.

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

#### **A.7. Fűtés-melegvíz költség**

A fűtés-melegvíz szolgáltatás költségét (78 %-ban) döntően, a gáz, elektromos áram, valamint víz-csatornadíj határozza meg. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a 2002-ben telepített Viessmann kazánok üzemeltetése, valamint az elkövetkező években bekövetkezendő (kb. 3-5 év) kazán rekonstrukcióra történő felkészülés érdekében elő takarékoszágra van szükség. A tömbfűtéssel rendelkező épületek 2019. április 1-től átlagosan 170 Ft/m<sup>2</sup> fűtés, illetve 900 Ft/m<sup>3</sup> melegvíz díjat fizettek.

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 vízfogyasztása az átlagtól eltérően alakult.

A fentiek alapján a tömbfűtéssel rendelkező épületek 2020. április 01-től átlagosan 185 Ft/m<sup>2</sup> fűtés, illetve 920 Ft/m<sup>3</sup> melegvíz díjat kell fizessenek. Az épületek 2019. évi fűtés és melegvíz költség és bevétel elszámolását a 4. számú táblázat, a 2020. évi költség és bevétel előirányzatát a 11. számú táblázat tartalmazza.

A 2020. április 1-től bevezetendő megemelt fizetési javaslat épületenkénti bontása a 11/a. számú táblázatban található.

## B.) Épületfenntartás

### B.1. Karbantartás

Az üzem árbevétele a 2019-es évre 35 millió Ft-ban lett előirányozva, melyet a lakásszövetkezeti lakóépületekben végzett munkával kellett teljesíteni. A tényleges árbevétel 2019-ben 36.921.280. - Ft lett.

Ismert tény, hogy az üzem árbevétele nagymértékben függ az épületek/ lépcsőházak megrendeléseitől, azonban a lépcsőházak felújítási alapján nincs elegendő tartalék. A munkák 90%-a előre nem tervezhető, a gépészeti berendezések, rendszerek meghibásodása (csőtörés), valamint az épületek beázása, függetlenül a tetőszigetelés és csővezetékek életkorától bármikor bekövetkezhet.

Üzemünk létszáma 1 fő lakatosból, 1 fő víz- központi fűtés szerelőből, 1 fő raktárosból, és 1 fő betanított segédmunkásból áll. Külsős villanszerelő, és kaputelefon szerelő kivitelezővel dolgoztatunk, akinek munkadíjként az üzem részére meghatározott rezszi óradíjat számolunk el.

A karbantartó üzem 2019. évi teljesítésének adatait az alábbi táblázatban foglaljuk össze.

Megrendelés	Ft/év	alkalom	Megrendelés	Ft/év	alkalom
Felújítási munkák	20.985.276,-	86	Garázs karbantartás	766.902,-	17
Szolgáltatás tagoknak	2.479.456,-	122	Üzem karbantartás	78.408,-	3
Lépcsőházi karbantartás	12.226.042,-	732	Igazgatási karbantartás	431.604,-	25
Kazán karbantartás	1.450.258,-	40	Külső megrendelés	32.000,-	1

2019-ben a szolgáltatás rezszi óradíja 6.400,- Ft/óra és 4.800,- Ft/fél óra volt.

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

- 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 felülvizsgálatok, érintésvédelmi- tűzvédelmi hiányosságok kijavítása, megszüntetése,
- villámvédelmi rendszerek javítási munkái,

Minden évben leírjuk, hogy Lakótelepeink épületei 1972 és 2000 évek közötti időben épültek. Az épületek minden évben korosabbak lesznek. A Centenárium I. ütem és az Ond-vezér lakótelep épületei a legidősebbek, indokolt az épületek felújításának igényét mindig szem előtt tartani!

A felújítás elsősorban a víz-csatorna és elektromos hálózatokra, tetőszigetelésekre kell, hogy irányítsa a figyelmet, de hasonlóan fontos az épületek hő technikai állapotának javítása.

Azt kérjük a küldöttektől, lépcsőházi megbízottaktól, hogy ezekről feltétlenül tájékoztassák a környezetüket, kiemelten az új tulajdonosokat!

## **B.2. Garázs ajtók cseréje, garázsok használatának a felülvizsgálata**

Az Igazgatóság az 55/2018.(07.11) számú határozatában döntött a Centenárium lakótelep (házgyári épületeiben) garázs kapuinak rekonstrukciójáról. 2018-ban a döntés értelmében 32 db. (I. ütem) garázskapu felújításos cseréje megtörtént.

Az Igazgatóság 2019. április 16-án a további garázskapuk felújítására (a (43/2019.(04.16) számú Igazgatósági határozat értelmében) kért és a beérkezett két ajánlat közül a Normatic Kft. ajánlatát fogadta el, és felkérte az ügyvezetést, hogy a garázskapuk cseréje II. ütemének előkészítését és cseréjét bonyolítsa le úgy, hogy a III. ütemre tervezett rekonstrukció is történjen meg.

A beütemezett garázskapuk cseréje a terv szerint elkészült. Néhány garázs bérlője jelezte, hogy a kapura kiegészítő biztonsági zárat igényel, mely kivitelezést az Igazgatóság a 2019.06.11.-ei ülésén meghatározottak szerint elvégezhetnek. Egy esetben tapasztaltuk, hogy önkényes rongálás történt, mely a kapu garanciáját is érinti. A bérlő táblákat helyezte el a kapu elem szekcióján.

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága 2019. szeptember 17-én hozott döntése értelmében (77/2019.(09.17) a TrendSys Kft munkatársának a közreműködésével, érintés és tűzvédelmi ellenőrzés elrendelésére került sor.

Az ellenőrzéseket a bérlőkkel, a TrendSys Kft-vel, a Lakásszövetkezetünk munkatársai november 8-a és december 6-a közötti időpontokban elvégezték. Az ellenőrzés időpontjáról a bérlőket időben tájékoztattuk. A TrendSys Kft által készített jegyzőkönyveket valamennyi garázsbérlőnek megküldtük kérve, az abban lévő észrevételek, hiányosságok, szabálytalanságok megszüntetése a bérlőket.

A tapasztalatok alapján fontos felhívni a figyelmet a garázsbérlési szerződés azon pontjaira, melyek szerint a garázs és annak felépítményei (kapu, elektromos világítás stb.) nem a bérlő tulajdona.

## **B.3. Lakótelepi gázhálózat rekonstrukció**

A Nemzeti Közművek Földgázhálózati Kft. értesítése alapján, az Egyenes utcai lakótelepen és a Centenárium ltp. II. ütem épületeinél 2019-ben gázhálózat rekonstrukciós munkák végzésére került sor. A munkálatok ütemezéséről kapott tájékoztatást követően, a korábbi tapasztalatok alapján a lakásszövetkezet megtette a szükséges előkészületeket.

Az érintett lépcsőházak adatainak táblázatos összeállítása után, a várható gáztömörégi felújítás miatt, három cégtől előzetes ajánlatot kértünk. A HŐTERV Kft – mely cég jól ismeri a lakásszövetkezet lépcsőházait, az elmúlt években megelégedésre számos felújítást elvégzett – megbízható és együttműködő partnernek mutatkozott a munkák elvégzésére. Az érintett lépcsőházak száma összesen 54 volt, ebből 39 lépcsőház a Centenárium lakótelepen és 15 az Egyenes utcai lakótelepen van.

A felújítással járó várható kellemetlenségekről az érintett lakókat értesítettük, FÓRUMOT szerveztünk, amelyen igen nagyszámú lakótárs vett részt, a megjelentek száma 55 fő volt. A Nemzeti Közművek Földgázhálózati Kft. munkatársa – a felkérés ellenére nem jött el – de a HŐTERV Kft ügyvezető igazgatója részvételével eredményes tájékoztatásra került sor.

Sajnálatosan, számos ok miatt, a munkálatok nem az eltervezett ütemterv szerint folytak. A XVI. kerületi Önkormányzat segítségét is kértük a NKM Kft. munkavégzésének befolyásolása érdekében. A rekonstrukciós munkák halogatása miatt még november-december hónapokban is számolni kellett több lépcsőházakban gázhiánnyal. Komoly koordinációs eredményként értékelhetjük, hogy a Lakásszövetkezet munkatársai

közreműködésével, végül is megnyugtató módon sikerült kezelni a kialakult kellemetlen helyzeteket.

#### **B.4. Eljárási Rend**

Épületeink 500.000,- Ft-ot meghaladó felújítási munkáinak bonyolításához az Eljárási Rend előírásait betartottuk. Életbeléptetésének a célja, hogy a lakásszövetkezet kezelésében lévő épületek és a szolgáltató ház fenntartási, felújítási munkálatait, a gazdaságosság és a költséghatékonyság mellett, az átláthatóság is jellemezze. Célja a lakóközösségek kiadásainak ésszerűsítése, a lakóházak felújítási alapja felhasználásának az eddig alkalmazott gyakorlat szerinti átláthatóvá tétele és ellenőrizhetősége, a beszerzések során a verseny tisztaságának a biztosítása.

A Lakásszövetkezet igazgatósága 2018. október 16-án tartott ülésén kezdeményezte és elfogadta az Eljárási rend módosítását, amely 2019. január 01.-én lépett hatályba. A bevezetett módosításnak a tapasztalatok hasznosítása volt a célja, amely a munkák ellenőrizhetőségét és átláthatóságát hivatott erősíteni.

*Nagy értékű felújításokra 2019-ben 75 alkalommal került sor, a megkötött szerződések összege 141.780.189.- Ft volt.*

Az Eljárási Rend hatálya alá tartozó 2019. évi beszerzések ügyintézése és figyelemmel kísérése során az alábbi észrevételek, kifogások fogalmazódtak meg:

- Sok lépcsőházban nincs megbízott, olyan személy, aki a karbantartási, felújítási munkákat figyelemmel kísérné, a hozzájáruló dokumentációt egyeztetné a lakótársakkal,
- Az építőipari munkaerő hiány 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 munkabérek miatti magas vállalási összegeket a tulajdonosok gyakran soknak tartják, nincsenek tisztában a munkák jelenlegi piaci értékével,
- Sok esetben lehetetlen három kivitelezői ajánlatot beszerezni, van olyan szakipar, ahol igen nagy a szakember hiány (pl. kőműves, hidegburkoló),
- Gyakran a tulajdonosok közvetlenül a lakásszövetkezet bevonása nélkül kérnek kivitelezőktől ajánlatot, majd az elvégzett munkával, a hiányos megállapodás miatt elégedetlenek. A műszaki tartalmat, a garanciális feltételeket a lakásszövetkezeten kérik számon.

A módosított Eljárási Rend a Lakásszövetkezet honlapján olvasható.

#### **C.) Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása**

##### **C.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 nyári karbantartását a **Kazép Lángtechnika Kft.** munkatársai a szerződésben meghatározott módon elvégezték, a munkálatokat 2019. szeptember 14-ig befejezték.

Az **SBT Automatika Kft.** a szoftverek karbantartását, tesztelését, valamint a szükséges módosításokat 2019. augusztus 05-07. között elvégezték.

A karbantartás során a vízhiány kapcsolók működésével adódtak gondok, ezért a lakásszövetkezet elrendelte, a Kazép Lángtechnika Kft.-től beszerzett új vízhiány kapcsolók beszerelését.

A kazánok nyári karbantartása, a tematika szerint folyt. A munkák tervezett időpontjára ütemezés készült, amelyről hírlevél formájában (2019/19) a lakástulajdonosok tájékoztatást kaptak, valamint minden lépcsőházba kifüggesztésre került, hogy a szolgáltatásban mikor várható üzemeltetési kimaradás a karbantartási idő alatt.

*A 2019. évi fűtés-melegvízszolgáltatás nyári karbantartási munkálatai, illetve a kazánok téli felkészítése időben jó minőségben megtörtént.*

#### **D.) Épületbiztosítás**

A Küldöttgyűlési beszámolóinkban az elmúlt években részletes tájékoztatást adtunk épületeink biztosításának aktuális helyzetéről. Ismert, hogy az Allianz Hungária Biztosító Zrt-vel 1999 óta állunk szerződéses viszonyban, mely szerződéseket évenként felülvizsgáljuk és adott esetben azokat – megállapodás esetén – módosítjuk.

A múlt évben a biztosítás kapcsán arról tájékoztattuk lakásszövetkezetünk tagjait, hogy – az Allianz Hungária Biztosító Zrt. tájékoztatása alapján – 2016 – 2017 –es években magasabb volt a kárkifizetés, mint a lakók által befizetett biztosítási díj. Ezt figyelembe véve – a biztosítóval történt tárgyalásokat követően – 2018. január 1-től 48%-al emelkedett a biztosítási díj. Egyben 38 épületet, ahol magas volt a vízkárok (beázás, csőtörés, csatornadugulás) okozta kifizetés, a biztosító kizárta az újabb kárrendezésből.

A biztosítóval történt egyeztetések révén 2018-ban az eredményes tárgyalásokat követően megállapodás született arról, hogy a 38 épület kizárása megszűnt a vízkárok okozta kárrendezésből, a biztosítási díj 2019. július 1-től várhatóan 6,8 %-kal, csak az építőanyagok áremelkedésével növekszik, a vízkárok rendezése esetében belépett a tulajdonos és a szövetkezet esetében egy 40.000.- Ft-os önrész, a biztosító a lakótelepeinken élő valamennyi lakó részére csoportos családi balesetbiztosítással bővítette a szerződést, illetve térítésmentesen igénybe vehető az u.n. jogvédelem biztosítás. Az újabb tárgyalásokat követően a biztosító kidolgozott egy olyan ajánlatot, amellyel kiváltható a tulajdonosok 40.000.- Ft-os önrésze a vízkárok esetén. Ez az új termék tartalmaz ingó, ingatlan és felelősség biztosítást egyaránt. Díja pedig - a lakás nagyságától függően – 1000-1200.- Ft/hó között mozog. Ez utóbbit tulajdonos társaink megköthetik a saját lakásukra, kiváltva a meglévő ingóság biztosítását. Információink alapján az utóbbi lehetőséggel számos lakástulajdonos élt.

*A fenti megállapodás ismeretében az év során, a közösségi tulajdont érintő károk, csőtörések (vízvezeték, szennyvízcsatorna, összefolyók), és üveggárok (bejárati portál ajtók, lépcsőházi világító ablakok, erkély üvegek) rendezése az Allianz Hungária Biztosítóval kiegyensúlyozott volt, a károk rendezése zökkenőmentesen történt. Az Allianz Hungária Biztosító munkatársának tájékoztatása szerint „az önrész bevezetésének jótékony hatása” a gyakorlatban jól vizsgázott, ez a szerződések stabilizálását jelenti.*

## **E.1. Tűzvédelem, érintésvédelem, villámvédelem, munkavédelem**

A Lakásszövetkezetnél a TrendSys Kft. a munka és tűzvédelmi feladatokat 2015. októbere óta látja el.

Feladatai közé tartozik a Lakásszövetkezet munkavállalóira vonatkozó teljes körű *munkavédelmi feladatainak* ellátása, mint: kockázatértékelés készítése, aktualizálása; egyéni védőeszközök meghatározása, ellenőrzése; munkavédelmi oktatások megtartása az alkalmazottak részére; munkabalesetek kivizsgálása; foglalkozás-egészségügyi előírások betartásának ellenőrzése, rendszeres telephelyi bejárás megtartása, tűzcsap vízhozam ellenőrzése.

*Tűzvédelmi feladatai* a TrendSys Kft-nek: Tűzvédelmi szabályzat készítése, aktualizálása; tűzvédelmi oktatások megtartása az alkalmazottak részére; tűzvédelmi fejlesztésekkel kapcsolatos javaslatétel; létesítési, beruházási feladatok tűzvédelmi véleményezése.

A garázsok érintésvédelmi- és munkavédelmi felülvizsgálatáról a garázsokról szóló résznel tettünk említést. A felülvizsgálat során a TrendSys Kft közreműködésére számíthattunk.

A beszámolási időszakban történt két eseményről, és annak tanulságairól kell említést tennünk. Egyik esetben a lépcsőházban lévő elektromos szekrényben keletkezett tűz. A lépcsőházban lakók gyors beavatkozásának köszönhetően nagyobb baj nem történt, de az elektromos hálózat felújításának hiányosságát a szakemberek megállapították. A második esetben lépcsőházi ellentét kapcsán, a bejelentést követően a Katasztrófa Védelemtől kaptunk ellenőrzést. Az ügy szakszerű kezelésének köszönhetően – a hibák kijavítását követően – büntetés kiszabására nem került sor.

Nem lehet eleget hangsúlyozni a tűzvédelmi szabályok betartásának szükségességét. Számos bejelentést, panaszt kapunk a lépcsőházakban tapasztalt szabálytalanságokról. Leggyakoribb hiba a tárolás nem-megfelelősége volt (közlekedési út leszűkítésével történő anyagtárolás, villanyóra szekrényben történő éghető anyagok elhelyezése). A hiányosságok megszüntetése érdekében a lakásszövetkezet munkatársai, és megbízott szakemberei 2019 -ben is elvégezték azokat az érintésvédelmi javításokat, amelyekről tudomást szereztek, a tapasztalatok szerint viszont a szakszerűtlen beavatkozások komoly veszélyt jelentenek.

## **F. Alapszabály módosítás**

Az Alapszabály módosítása nem indokolt, ezért az előterjesztés változtatást nem tartalmaz.

## **G.) Egyéb fontosabb információk**

### **G.1. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató ház**

A Lakásszövetkezet Szolgáltató házán két éve elkezdődött - előre beütemezett, terv szerinti módon - az állagmegóvási felújítások végzése. A Felügyelő Bizottság javaslatára a múlt évben elkészült a régóta húzódó teljes tetőszigetelés az irodaépület tetején, befejeződött egy teljes körű földszinti vizesblokk felújítás, melynek keretén belül mind a női, mind a férfi WC-k megújultak, valamint az udvar aszfaltozása volt napirenden. 2019-ben folytatódott a felújítás, sor került az I. emeleti WC-k felújítására.

A teljesség igénye nélkül a következő évek feladatait kell jelentsék az alábbiakban felsorolt felújítási munkák elvégzése:

- Emeleti és földszinti folyosók burkolatának felújítása,
- Homlokzati nyílászáró cserék,

- Homlokzatszigetelés,
- Lábazat felújítás,
- Épület fűtésének korszerűsítése,
- Energiatakarékos világítási megoldások kialakítása,
- Gázóra épületen kívülre helyezése,
- Balesetveszélyes járdaszakaszok javításra,
- Kerítés lábazatának javítása,
- Udvari kapunyitás elektromos kapunyitóval,
- A karbantartás eszköz- és szerszámállományának kiegészítése, pótlása.

Kezdeményeztük a Szolgáltató épület használaton kívüli földszinti helyiségeinek a bérbeadását. Hat helyiség kiadására révén és a nagyterem használatának megállapodás szerinti átengedésével a hasznosításból/bérbeadásból származó bevétel összege 2019-ben 2.803.490,- Ft volt.

## G.2. Szövetkezeti Nap, az „Összefogás Lakásszövetkezetért” Díj

2019. augusztus 31. –én, negyedik alkalommal, a lakásszövetkezet telephelyén megrendezett szövetkezeti napon, több mint 150 tagtársunk és családtagjaik vettek részt a rendezvényen. Az ünnepélyes megnyitót követően a lakásszövetkezet elnöke kitüntetések, elismeréseket adott át az arra méltó tagtársainknak: Wahr Emilia és Esztergályos Géza az „Összefogás Lakásszövetkezetért” cím arany, illetve ezüst fokozatát kapta. A lakásszövetkezetért több éven át végzett közösségi munkáért oklevél elismerésben részesült, Csaplár Klára, Dalmácz Frigyes, Labanczné Varga Zsuzsanna és Lázár Ilona. A rendezvényt megtisztelte jelenlétével Kovács Péter polgármester Úr.



### ***Tisztelt Küldött Társunk!***

*Az Igazgatóság rendszeresen megtartotta üléseit, minden alkalommal határozatképesek voltunk. Az igazgatósági tagok a tárgyalt témákra történő felkészülésben, azok tárgyalásában aktívan vettek részt. Összesen 100 határozatot hoztunk, döntően egyhangú szavazással. Az Igazgatóság eredményes munkát végzett az elmúlt évben is, amit most zárszámadásunkban foglalunk össze.*

*A lakásszövetkezet munkaszervezete segíti az Igazgatóság céljainak, határozatainak megvalósítását.*

*A munkaszervezet munkáját elismerésre méltónak tartjuk.*

*A Beszámoló részét képezik a mellékelt táblázatok, elszámolások és a 2020. évre vonatkozó tervek. A lépcsőházak részére kiadjuk a költségeikkel, befizetéseikkel kapcsolatos elszámolásaikat.*

*Lehetőséget biztosítunk minden tagtársunknak az elszámolások átvizsgálására, kérdéseik megválaszolására.*

*Beszámolónk átolvasása után lehet olyan kérdése, ami magyarázatra szorul, de olyan javaslat is, amely a tagság érdekében tovább hasznosítható, ezért*

**Igazgatóságunk és Felügyelő Bizottságunk testülete**

<b><i>2020. március 23-án (hétfőn)</i></b>
<b><i>16 órától - 19 óráig</i></b>
<b><i>Rendkívüli fogadónapot tart,</i></b>

*mely fogadónapon az érdeklődőket szeretettel várjuk.*

Kérjük beszámolónkat, a Lakásszövetkezet 2019. évi zárszámadását és a 2020. évi terveket elfogadni szíveskedjenek.

*Budapest, 2020. március 03.*

**Igazgatóság**



## **H a t á r o z a t i      j a v a s l a t o k**

### **a 2020. március 30-ai 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 2019. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról azzal veszi tudomásul, hogy a lakásszövetkezet 2019. évi vagyon és eszköz-forrás oldal végösszegét

**1.181.337.615.-Ft**

azaz – Egymilliárd-száznyolcvanegymillió-háromszázharminchétezer-hatszáztizenöt – forintban határozza meg.

3. A Küldöttgyűlés a lakásszövetkezet 2020. évi tevékenységére vonatkozóan beterjesztett terveket, költségvetéseket elfogadja.
4. A Küldöttgyűlés a 2019. évre vonatkozó épület fenntartási költségeket a 9/a, valamint a fűtés-melegvízdíj alakulása 11/a táblázatban foglaltakat elfogadja.
5. A Küldöttgyűlés az Önelszámoló karbantartó üzem 2020. évi tervét **35.000.000.-Ft**-ban, a *fizikai dolgozók átlag létszámát 3/4 főben*, az *üzemi rezsikulcsot 170 %-ban*, a *szövetkezeti általános költséget 40 %-ban*, a *tartalékalapot 5 %-ban* határozza meg.
6. A Küldöttgyűlés az „N” jelű épület – Centenárium sétány 16-24. – szolgáltató egységeire vonatkozóan az alábbi üzemeltetési-felújítási befizetési kötelezettségeket határozza meg 2020. évre.

1.) Orvosi rendelő	263.430.- Ft
2.) CBA	418.170.- Ft
3.) Takarékszövetkezet	94.500.- Ft
4.) Fodrászat	41.700.- Ft
5.) Szociális helyiség	108.000.- Ft
6.) HUNGAROSACK Kft.	51.600.- Ft
7.) Önkormányzat	54.000.- Ft
8.) Gyémánt Patika Bt. (dr. Mester Lászlóné)	115.800.- Ft
9.) BOO BOO Diszkont Kft.	298.500.- Ft
10.) Száger Ivett	45.210.- Ft
11.) Shen Fenghuan	154.200.- Ft

A befizetési előírányzatot 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 2019. december 31. között 95.683.697.-Ft.**

A házigyári épületeknél a *fűtés-melegvíz ágazatnál* a rezsicsökkentés a 4. számú tábla G, H, I, J soraiban láthatók, **melynek végösszege 208.561.287.- Ft.**

Minden tulajdonostárs borítékban megkapta a lakására vonatkozó 2013. január 01. és 2019. december 31. közötti időszak rezszi megtakarításait költségnemenkénti bontásban.

8. A Küldöttgyűlés a tisztségviselők évi egyszeri alkalommal bruttó jutalmát, tiszteletdíját - fedezete a 2020. évi költségvetés 12. „A” táblázat 11. sorában biztosított,  
az alábbiak szerint fogadja el:

Lakásszövetkezet elnöke	<b>540.000.-Ft</b>
Felügyelő Bizottság elnöke	<b>540.000.-Ft</b>

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

- a Felügyelő Bizottság javaslata alapján:

A lakásszövetkezet <i>elnökének</i> havi bruttó bérének megemelését.	<b>40.000.-Ft</b>
--	-------------------

9. A Küldöttgyűlés a Lakásszövetkezet Alapszabályának mellékletét képező alapítói dokumentációt a 1164 Budapest Felsőmalom u. 3./A-E épület alapítói dokumentációját a mellékelt előterjesztésben foglaltaknak megfelelően módosítja az Alapszabály módosítására előírt feltételek betartásával.
10. A Küldöttgyűlés a Lakásszövetkezet módosított és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Házi rendjét a jelen küldöttgyűlési jegyzőkönyv mellékletét képező formában és tartalommal elfogadja.
11. A Küldöttgyűlés felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy a tartalékalap egy részét maximum 200 M Forintig biztonságos, de a jelenleginél nagyobb hozamot biztosító tőkevédett befektetésben vagy ingatlan vásárlásban és annak hasznosításában helyezze el.

## 9. számú Határozati javaslatához

### Előterjesztés a 1164 Budapest Felsőmalom u. 3/A-E. című lakásszövetkezeti épület alapítói dokumentációjának módosításáról

**Tisztelt Küldötteink!**

Az Összefogás Lakásszövetkezet 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/D. lépcsőházának 115601/65/A/53 helyrajzi számú, természetben a 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/D. fszt. 8. száma alatt található egységét, melynek alapterülete  $46,92\text{m}^2$  ( $47\text{m}^2$ ) és rendeltetése diszponibilis helyiség, a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt 9., cg.: 01-09-864317) tulajdonolja teljes egészében. Ugyanez a helyzet a 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. lépcsőházának 115601/65/A/55 helyrajzi számú, természetben a 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt. 9. száma alatt található egységét, melynek alapterülete  $58,2\text{m}^2$  és rendeltetése ugyancsak diszponibilis helyiség. A Timbian Kft. a két illetőség összevonása és a 115601/65/A/55 helyrajzi számon megtartása, valamint az összevont helyiség együttesen lakássá történő minősítése érdekében kezdett hatósági és ingatlan-nyilvántartási eljárásokat, melynek eredményeképpen elkészült és az illetékes Földhivatalhoz benyújtásra és záradékolásra került egy változási vázrajz (alaprjz), melyen a tárgyi összevont két helyiség együttesen lakásként szerepel az alábbiakban rögzítésre kerülő paraméterekkel, illetőleg Budapest XVI. kerület Önkormányzat jegyzője által 6-17167-04/2018. számon 2018. június 12. napján kiadott hatósági bizonyítvány, mely rögzíti, hogy a fenti két helyiség, mely a TIMBIAN Kft. tulajdonában áll a két helyiség egyesítését követően lakás rendeltetési céljára alkalmas.

**Tisztelt Küldötteink!**

A fentiekben jelzett változtatásoknak az átvétele szükséges az épület alapítói dokumentációjában, mely a lakásszövetkezet alapszabályának a mellékletét képezi és ilyenképpen az alapszabály módosítására vonatkozó rendelkezések irányadók rá, konkrétan a jelenlévő küldöttek kétharmadának a szavazatával lehet módosítani.

Az alapítói dokumentációban 53. sorszám alatt szereplő a D. lépcsőházban fszt. 8.szám alatt található a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt 9., cg.: 01-09-864317) 1/1 arányú tulajdonában álló  $47\text{m}^2$  alapterületű diszponibilis helyiségcsoport rendeltetésű illetőség összevonásra került az alapítói dokumentációban 55. sorszám alatt szereplő az E lépcsőházban fszt. 9. szám alatt található szintén a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt 9., cg.: 01-09-864317) 1/1 arányú tulajdonában álló  $58,2\text{m}^2$  alapterületű diszponibilis helyiségcsoport rendeltetésű illetőséggel és ezek együttes rendeltetése lakásra változik, az új illetőség helyrajzi száma megegyezik az E lépcsőházbéli illetőség helyrajzi számával 115601/65/A/55 és így a D lépcsőházbéli diszponibilis helyiségcsoport helyrajzi száma a jövőben megszűnik.

A módosításra kerülő alapítói dokumentációban a két korábbi diszponibilis helyiségcsoport helyett az alábbi adatok fognak szerepelni: Az összevonás folytán létrejövő lakás hasznos alapterülete  $105,2\text{m}^2$ -re változik és abban az alábbi helyiségek találhatóak: fürdőszoba:  $6,21\text{m}^2$ , szoba:  $40,81\text{m}^2$ , előtér:  $20,00\text{m}^2$ , nappali: $22,54\text{m}^2$ , konyha:  $6,92\text{m}^2$ , szélfogó:  $5,72\text{m}^2$ , wc:  $1,00\text{m}^2$ , wc:  $1,00\text{m}^2$ , kamra: $1,00\text{m}^2$ .

**Tisztelt Küldötteink!**

A fentiek alapján kérjük, hogy az alábbi határozati javaslatot a szóban forgó alapítói dokumentáció módosítása tárgyában szavazatukkal támogatni szíveskedjenek:

*9/2020. (III.30.) sz. Küldöttgyűlési határozati javaslat:*

*A Küldöttgyűlés a Lakásszövetkezet alapszabályának mellékletét képező alapítói dokumentációt a 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/A-E. épület alapítói dokumentációja vonatkozásában az alábbiak szerint módosítja az Alapszabály módosítására előírt feltételek betartásával:*

*Az alapítói dokumentációban 53. sorszám alatt szereplő a D. lépcsőházban fszt. 8. szám alatt található a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt. 9., cg.: 01-09-864317) 1/1 arányú tulajdonában álló 46,92m<sup>2</sup> (47m<sup>2</sup>) alapterületű diszponibilis helyiségcsoport rendeltetésű illetőség összevonásra került az alapítói dokumentációban 55. sorszám alatt szereplő az E. lépcsőházban fszt. 9. szám alatt található szintén a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt. 9., cg.: 01-09-864317) 1/1 arányú tulajdonában álló 58,2m<sup>2</sup> alapterületű diszponibilis helyiségcsoport rendeltetésű illetőséggel és ezek együttes rendeltetése lakásra változik, az új illetőség helyrajzi száma megegyezik az E. lépcsőházbéli illetőség helyrajzi számával 115601/65/A/55 és így a D. lépcsőházbéli diszponibilis helyiségcsoport helyrajzi száma a jövőben megszűnik.*

*A módosításra kerülő alapítói dokumentációban a két korábbi diszponibilis helyiségcsoport helyett az alábbi adatok fognak szerepelni: Az összevonás folytán létrejövő lakás hasznos alapterülete 105, 2m<sup>2</sup>-re változik és abban az alábbi helyiségek találhatóak: fürdőszoba: 6,21m<sup>2</sup>, szoba: 40,81m<sup>2</sup>, előtér: 20,00m<sup>2</sup>, nappali: 22,54m<sup>2</sup>, konyha: 6,92m<sup>2</sup>, szélfogó: 5,72m<sup>2</sup>, wc: 1,00m<sup>2</sup>, wc: 1,00m<sup>2</sup>, kamra: 1,00m<sup>2</sup>.*

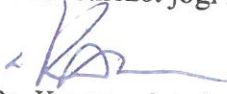
*Egyebekben az alapítói dokumentáció módosításra kerül a tulajdonosok személyének és adatainak változására tekintettel.*

*A fentiekben meghatározott két a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt. 9., cg.: 01-09-864317) 1/1 arányú tulajdonát képező diszponibilis helyiségcsoport összevonásához, annak Budapest, belterület 115601/65/A/55. sz. helyrajzi számon való szerepeltetéséhez, ezzel összefüggésben a 115601/65/A/53. sz. helyrajzi szám nyilvántartásból való törléséhez, illetőleg a két összevont illetőség, mely a változási vázrajzon 46-os számúként szerepel lakás rendeltetésű ingatlanra minősítéséhez és mindezen adatoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Küldöttgyűlés egyhangú szavazati aránnyal, meghatározott szavazati aránnyal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.*

Budapest, 2020. március 30.

Tisztelettel:

Az Összefogás Lakásszövetkezet jogi képviselőjében eljárva:

  
Dr. Koszoru István  
ügyvéd

## 10. számú Határozati javaslatához

# H Á Z I R E N D

A Házirend a lakók nyugalmát, a lakásszövetkezet kezelésében lévő épületek rendeltetésszerű használatát és állagának védelmét kívánja elősegíteni. E célból meghatározza a lakók (a lakások egyéb illetőségek tulajdonosai a jelen szabályzat alkalmazása szempontjából a továbbiakban lakóknak tekintendők) egymással szemben tanúsítandó magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket. **A lakóknak kötelessége a házirend szabályainak a betartása.**

A házirend hatálya kiterjed a lakásszövetkezet Igazgatóságának kezelésében lévő valamennyi lakóépületre, az épületben tartózkodó minden személyre.

**A házirend alkalmazása szempontjából a lakóépület, ingatlan kezelője: a Lakásszövetkezet Igazgatósága, illetve lakója, használója: az épületben állandóan, vagy ideiglenesen tartózkodó személyek, valamint a lakás tulajdonosa.**

### Általános rendelkezések

- A Lakásszövetkezet a szövetkezet tagjainak önkéntes társulása.
- A lakásszövetkezeti lakás személyi (magán) tulajdon, **a nem lakás célját szolgáló helyiségek, valamint az épületnek közös használatra szolgáló és egyéb részei a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.**
- A lakásszövetkezeti épületek karbantartásáról (üzemeltetéséről), valamint a tagokkal egyeztetett módon azok felújításáról a lakásszövetkezet (Igazgatóság) köteles gondoskodni a tagok által fizetett üzemeltetési és felújítási hozzájárulás terhére.
- Az Igazgatóság által megállapított, valamint az épület/lépcsőház tulajdonosai által önként vállalt befizetéseket a tag minden hónapban az előírt határidőig köteles teljesíteni. Amennyiben a tag a lakással kapcsolatos befizetési kötelezettségeket nem teljesíti, az Igazgatóság köteles a fizetési hátralék behajtása ügyében eljárni.
- A Lakásszövetkezet működését, a tagság jogait és kötelezettségeit a közgyűlés által jóváhagyott Alapszabály határozza meg.

**Az Alapszabályban foglaltak, valamint a Közgyűlés és az Igazgatóság határozatainak betartása minden tagra nézve kötelező!**

### Lakóépületek tulajdonosaival és lakóival szembeni elvárások rendje

A Házirend az alábbiakban megfogalmazottak betartását várja el a lakásban/lépcsőházban tartózkodóktól:

- Minden lakó köteles tartózkodni a többiek nyugalmát, akár a lakáson belül, akár a lakáson kívül zavaró tevékenységtől. (pl. nagy hangerővel történő rádió-, televízió működtetés, kiabálás, kutya ugatás).

- Az esetenkénti családi, házi rendezvények tartása nem esik korlátozás alá. A rendezvényekkel járó zaj azonban nem haladhatja meg a többség által elfogadható szintet, amely a lakók nyugalvét, pihenését zavarja.
- Az ének és zene gyakorlása munkanapokon 10 óra és 18 óra, szombat, vasárnap és ünnepnapokon 10 és 16 óra között folytatható, amennyiben a gyakorlás a lépcsőház lakóit nem zavarja.

A lakóépületben jelentős zajt okozó háztartási és egyéb gépek (pl. fűrógép) használata, zajjal járó építési, szerelési munka végzése munkanapokon és szombaton 7 óra és 20 óra között, vasárnap 8 óra és 16 óra között engedélyezett

A megjelölt időszakról a tulajdonosok többségének egyetértése esetén el lehet térni, esetenként rövidebb ideig tartó, zajjal járó építési, szerelési munka végzése megengedhető.

***E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.***

#### **Lépcsőházak, lakások tisztántartása, háztartási szemét tárolása, eltávolítása, közös terek használata**

- A lépcsőházak tisztántartása a lakás tulajdonosok (állandóan, ideiglenesen a lakásban tartózkodó, vagy nem lakott lakás esetén a tulajdonos) feladata. **A lépcsőházi önkormányzat írásban, vagy szóban is megállapodhat a lépcsőház tisztántartásának rendjéről.**
- A lépcsőház takarításának, a kukák kivitelének és annak tisztántartásának (beleértve a szelektív hulladék gyűjtőket, kukákat is), a kert és előkert gondozásának megszervezése a lépcsőházi önkormányzat feladata.
- A lépcsőházak tisztántartásának, takarításának (felseprés és felmosás) a kukák kivitelének és tisztántartásának, a kert és előkert gondozásának elmaradása esetén a Lakásszövetkezet jogosult a jelzett munkálatot a mulasztó tulajdonosok költségére helyettük, saját alkalmazottal, vagy külső vállalkozóval elvégeztetni. **Amennyiben a mulasztó személy egyértelműen azonosítható, a Lakásszövetkezet az így felmerült költségeket a konkrét tulajdonosnak számlázza ki.**
- A lépcsőházak tisztaságát és rendjét minden lakó vagy ideiglenesen ott tartózkodó személy köteles óvni. A kiépített sárlemez és a kihelyezett lábtörölők használata általában elvárt, de rossz időjárási viszonyok (értsd: esős, havas, latyakos, stb.) esetén különösen. Amennyiben valaki a közösen használt terek bármelyikét látványosan és/vagy nagymértékben beszennyezi – pl. saras, latyakos időben, illetve költözködés, lakásfelújítás, lomtalanítás során vagy éppen a megunt karácsonyfa kihelyezésekor – köteles az okozott szemetet vagy koszt soron kívül feltakarítani, felszámolni.
- Folyosók, lépcsőfordulók és egyéb közlekedők díszítése céljából elhelyezett növények folyamatos gondozása a növények tulajdonosának állandó kötelessége. A növények szükséges locsolásán túl gondoskodnia kell azok időszakos visszavágásáról, élőködőktől mentesítéséről, átültetéséről, az elszáradt levelek és ágak eltávolításáról, valamint rendszeresen (vagyis heti, de akár napi gyakorisággal) a lehullott szirmok és levelek feltakarításáról. A megunt, magára hagyott és szemmel láthatóan gondozatlan vagy életképtelenné vált növényeket a lépcsőház takarításakor ki kell dobni.

- A nem szelektíven gyűjtendő *háztartási szemetet* a lakó köteles a szeméttároló helyiségben lévő, általában zöld vagy fekete „kuka” tároló edénybe – műanyag (vagy erre a célra használható egyéb anyagú) zsákba csomagolva – elhelyezni. A szelektíven gyűjtendő hulladékot az e célra rendszeresített sárga és kék gyűjtőedényekbe kell bedobni a rajtuk feltüntetett előírások szerint szétválogatva. Kommunális hulladék szelektív gyűjtőedényekben történő elhelyezése szigorúan TILOS!
- A szemétygyűjtő helyiségben, lépcsőházi vagy pinceszintű közlekedőkben elhasznált, vagy szükségtelemmé vált tárgyakat, vagy anyagokat lerakni TILOS! Ezek szabályszerű átmeneti tárolásáról és elszállításáról a lakástulajdonos köteles gondoskodni. A felhalmozott lomoktól, kacatoktól – a vonatkozó előírások betartása mellett – a lakástulajdonosok igyekezzenek az éves lomtalanítás alkalmával megválni.
- Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni TILOS! Erkélyt, loggiát takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy ne folyjon le a víz, és ne hulljon le a szemet. Az épületből portörölő ruhát kizárólag takarítási időben, fokozott gondossággal és körültekintéssel a többi lakó érdeksérelme nélkül szabad kirázni.
- *A közös használatra szolgáló helyiségeknek, azok előtereinek, a közös használatra szolgáló területeknek, a lépcsőháznak takarítása a lakók kötelessége.*
- *A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorok és egyéb tárgyak elhelyezése csak a tűzvédelmi előírások betartásával engedélyezett.*
- *A közös használatra szolgáló helyiségeket kizárólagos saját céljaira senki sem sajátíthatja ki, azokból minden lakó csak arányosan, őt megillető területet vehet igénybe. Ettől eltérő használatra csak az érintett tulajdonosok többségének beleegyezésével, írásba foglalt ingyenes, vagy visszerhes megállapodás alapján kerülhet sor!*
- A közös helyiségekben csak olyan anyagok *tárolhatók*, amelyek tűzrendészeti és egészségvédelmi szempontból nem kifogásolhatók. Élelmiszert, bomló, robbanásveszélyes anyagokat tárolni, TILOS! A közös helyiségek rendjéről a használók kötelesek gondoskodni. Ennek elmaradása esetén a Lakásszövetkezet jogosult a jelzett munkálatot a mulasztó tulajdonosok költségére helyettük saját alkalmazottal, vagy külső vállalkozóval elvégeztetni.
- Az épület *bejárati ajtóinak és a közös terek nyílászáróinak* felújítása, karbantartása, cseréje a lépcsőházi önkormányzat kezdeményezése révén, a lépcsőház felújítási vagy üzemeltetési költségének a terhére történik. Az ajtók nyitásának és zárásának a kialakítása (a lakásszövetkezetnél kiépített számos kaputelefon rendszer miatt) a lépcsőház/épület közösségének a hatáskörébe tartozik. A lakásszövetkezet alkalmazottjainak, a lépcsőházba való bejutást segítő kódrendszert titkosan kell kezelni, azt illetékteleneknek kiadni TILOS!
- Az épület/lépcsőház be- és kijáratait igyekezzen minden lakó becsukni, illetőleg a helyi kialakult szokásoktól függően esetenként kulcsra zárni egyrészt a biztonság érdekében, az illetéktelen személyek bejutásának megakadályozása céljából, másrészt az időjárás hidegre fordulásával. Hidegben az ajtókra felszerelt ajtóbehúzó rendszerek működése nehezebb, ezért a bejárati ajtók bezáródásáról áthaladást követően illik meggyőződni. Szeles, csapadékos időjárás esetén és különösképpen hideg időben a lépcsőházat hosszan szellőztetni vagy a közös terek ablakait nyitva hagyni nem szabad.

- Az épület közvetlen közelében az Önkormányzat által kialakított *parkokban*, zöld területeken a lakók nyugalma zavaró viselkedést kerülni kell. A fiatalok sportolására, a gyerekek játszására létrehozott zárt területeket a célnak megfelelően kell használni.
- Az épület előtti gyalogút tisztántartása, télen a *hó eltakarítása*, a síkosság megakadályozása – a köztisztaságról szóló rendelkezések figyelembevétele mellett - a lakók feladata. *Ennek elmaradása esetén a Lakásszövetkezet jogosult a jelzett munkálatot a mulasztó tulajdonosok költségére helyettük saját alkalmazottal, vagy külső vállalkozóval elvégeztetni. Amennyiben a mulasztó személy egyértelműen azonosítható, a Lakásszövetkezet az így felmerült költségeket a konkrét tulajdonos felé számlázza ki.*
- TILOS *dohányozni* a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben, a lépcsőházban, előtérben, tárolókban, garázsokban!

### **Kamerarendszer**

- A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: *kamerarendszer*) létesítéséről és üzemeltetéséről a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.
- A kamerarendszer üzemeltetője az Igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyónvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben (2005. évi CXXXIII. Tv.) meghatározott - személy lehet.
- A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:
  - a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,
  - a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
  - alkalmazása a fentiekben meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.
- A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve.
- A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követően, az előírásoknak megfelelően kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékkul, az erre törvényben



felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. A határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

- A kamerarendszer által rögzített felvételekhez kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.
- A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségéről.
- A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét
- A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).
- A kamerarendszer üzemeltetése során teljes körűen be kell tartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) megállapított adatkezelési szabályokat.

### **Épületingatlanok és lakóépületek állagának védelme**

- Az épületingatlanok és a lakások *állagának védelme* az Igazgatóságot és a lakástulajdonosokat együttesen arra kötelezi, hogy az épületet, ingatlant, a közös használatra szolgáló helyiségeket, az épület lakásszövetkezeti berendezéseit, és tartozékait (elektromos, gáz-, víz-, csatornavezetékek) rendeltetésének megfelelően használja.
- **Aki a lakásszövetkezeti tulajdonban kárt okoz, köteles azt a polgári jog szabályai szerint a szövetkezeti tulajdont használóknak megtéríteni.**
- Az Igazgatóságnak az épület állagának fenntartásával, karbantartásával és folyamatos üzemeltetésével és felújításával összefüggő kötelezettségeit az „Alapszabály” írja elő, az alábbiak szerint:
  - A lakóház és egyéb létesítmények állapotának rendszeres ellenőrzése, folyamatos karbantartás, a karbantartáshoz szükséges szervezet működtetése.
  - A felújítással kapcsolatos munkák elvégzettetése a tagság megrendelése alapján. Élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kár elhárítása érdekében az Igazgatóság jogosult elrendelni felújítás körébe tartozó munkát is.

- A nagyobb értékű és magasabb műszaki felkészültséget igénylő karbantartási és felújítási jellegű munkákat, gazdasági társaság, vállalkozás alkalmazása útján végezteti el.
  - Gondoskodik a lakásszövetkezet tulajdonában lévő helyiségek és egyéb létesítmények karbantartásáról, felújításáról és hasznosításáról.
- Az Igazgatóság az épületen, ingatlanon, a lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzendő munka megkezdésének időpontjáról és várható időtartamáról a lakókat előzetesen köteles értesíteni, életveszély elhárításához szükséges munkáknál szóban történhet a tájékoztatás.
  - A kazánokkal rendelkező épületeknél alkalmazott szabályokat mind az üzemeltető lakásszövetkezet, mind az épületek használói kötelesek betartani. A fűtési szezon október 15-én kezdődik, és április 15-én fejeződik be. Amennyiben a napi átlaghőmérséklet három egymást követő napon 12 fok alá esik, abban az esetben a szolgáltató a meghatározott időponttól eltérhet, a fűtési bizottság írásban bejelentett döntése alapján. *A radiátor csere a Karbantartó üzem szabályzata és engedélye alapján a fűtés szüneteltetése alatt végezhető.*
  - Az épület szigetelése, az épületek homlokzata megváltoztatásának szándéka esetén a lakások tulajdonosai kötelesek a lakásszövetkezet műszaki szakemberét tájékoztatni a tervezett beavatkozásról, illetve egyedi esetben (pl. légkondicionáló felszerelése), a lépcsőház tulajdonosai többségének és a közvetlenül érintett tulajdonosoknak a hozzájárulását meg kell szerezni a kivitelezés megvalósíthatóságához.
  - A loggiára és ablakra élet- vagy vagyonbiztonsági okból, az épület jellegével azonos rácsokat, valamint esővédő árnyékolót fel lehet szerelni. A felszerelés költségeit a lakó viseli.
  - A lakáshoz, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó külső nyílászáró szerkezeteket, rácsokat, zárt erkély, terasz, loggia falait lehetőleg a ház színezésének megfelelő színre szabad mázolni, *festeni*. Erkélyen, teraszon, loggián csak városképet nem rontó, közízlést nem sértő, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak és díszek helyezhetők el. Virágot csak biztonságosan rögzített tartóban szabad elhelyezni.
  - A lakásban, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, az épület közös használatra szolgáló helyiségeiben az ingatlan állagát, tartozékát veszélyeztető, a szokásos berendezésektől eltérő, *súlyos tárgy* (pl. páncélszekrény, gép) csak a lakásszövetkezet előzetes hozzájárulásával helyezhető el.

### **Gépjárművek tárolása**

- Gépjárművet - a közlekedési szabályok betartásával - a kialakított parkolóhelyeken kell tárolni. A gépjárművekre vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa felelős, ő köteles gondoskodni a tűzoltóeszközök, készülékek beszerzéséről.
- Rendszeres közterületi tárolás céljából a lakók igyekezzenek a gépjárműveiket az előtt a lépcsőház előtt kialakított parkolóban vagy parkolórészben elhelyezni, ahol laknak.
- A közterületi parkolóhelyek felhasználásával mind a lakók, tulajdonosok, mind pedig az épületben vagy lépcsőházban ideiglenesen tartózkodók kötelesek jóhiszeműen

gazdálkodni. Felfestett parkolóhelyek esetében egy gépjárművel több parkolóhely elfoglalása TILOS! Felfestéssel nem rendelkező parkolóban a gépjárművet úgy kell leparkolni, hogy a ki- és beszálláshoz elégséges hely biztosított legyen – de indokolatlanul nagy hely se képződjön a járművek között –, ugyanakkor a szabadon maradó helyre ugyanilyen módon további normál méretű gépjárművek beférjenek.

- Gépjárművek elhelyezését a parkolóban a parkolási iránynak megfelelően, a parkoló szélére (pl. járda) merőlegesen úgy kell megtenni, hogy a ki- és beszállás a szomszéd járműben okozott sérülés nélkül végrehajtható legyen. A gépjárművek ferde leparkolása kerülendő. Felfestett parkolóhelyek esetében a gépjárművet a határoló vonalak közé, középre kell pozícionálni.
- *Lakóépületen belül – így az 50 cm<sup>3</sup> feletti motorkerékpárok is – csak gépjárműtároló helyiségben (garázsban) tarthatók.* A garázsok használata során a használó köteles, a garázsbérlési szerződésben rögzítetteket és kiemelten a tűzrendészeti előírásokat betartani. A tűzoltó készülékek felülvizsgálata érdekében a garázsok bérlői kötelesek a lakásszövetkezettel együttműködni.

### **Állattartás, rágesálók, madarak távoltartása, rovar mentesítés**

- A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein *állatot tartani*, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat **etetni** és **az épületbe szoktatni TILOS**.
- Az eb- és állattartás mértékét és módját a mindenkor hatályos jogszabályok szabályozzák.
- *Madarakat* (pl. *galambot, gerlét*) lehetőleg távol kell tartani az épülettől. *Azokat etetni TILOS*. Patkányok, egerek megjelenésekor azok irtására, elszállítására szakcéget kell igénybe venni!
- Rovarok, hangyák megjelenése esetén a rovarirtó szerek használata tanácsos, illetve veszélyt jelentő esetben rovarirtó szakcég megbízását kell kezdeményezni. A szakcégek számláit a lépcsőház üzemeltetési költségének a terhére el lehet számolni.
- A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gazdájának haladéktalanul köteles feltakarítani.

### **Szabálysértés**

- A házirend megsértőit a lépcsőházi megbízott szóban, illetőleg a lakásszövetkezet bármely tisztségviselője alkalmazottja és megbízottja figyelmeztetheti a kifogásolható viselkedésről, illetve írásban tájékoztathatja arról a lakásszövetkezet Igazgatóságát, ügyvezető igazgatóját.
- A szabálysértés esetén a lakásszövetkezet írásban felszólítja az elkövetőt a szabálytalanság megszüntetésére, illetve a szabálytalanság fennállása esetén további a szabálytalanság jellegének megfelelő jogi lépéseket tehet (szabálysértési eljárás, büntető eljárás kezdeményezése, bejelentés érintett hatóság részére, birtokvédelmi eljárás, okozott kár megtérítésére kötelezés).

- Minden lépcsőházban ki van függesztve a Lakóház Tűzvédelmi Szabályzata, valamint minden tulajdonos megkapta a lépcsőházra vonatkozó Tűzvédelmi Használati Szabályokat tartalmazó füzetet. **A tűzvédelmi szabályok megszegése esetén az illetékes hatóságok szigorú anyagi következményeket érvényesíthetnek, melyeket minden esetben a lakásszövetkezet az érintett tulajdonosokra áthárítja.**
- Amennyiben a Lakásszövetkezetet a tagok, tulajdonosok bérlők, felróható magatartásával közvetlen okozati összefüggésben kár éri, a lakásszövetkezet az okozott kár megtérítését kezdeményezi a károkozóval szemben.

**A tűzvédelmi szabályozásban foglaltakat a lakástulajdonosok, a helyiségek használói, bérlői, a lakóházban tartózkodó személyek, az ingatlanban munkát végző dolgozók, szolgáltatók kötelesek betartani az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján.**

Néhány fontosabb előírásra ezen a helyen is felhívjuk a lakótársak figyelmét:

- Az épületben olyan tűzveszélyes cselekmény nem végezhető, amely az épület és helyiségeinek rendeltetésszerű használatától eltér, tüzet vagy robbanást okozhat. *A tárolóban gázpalackot tárolni tilos! Tárolókban tűzveszélyes folyadék csak zárt fémszekrényben tárolható.*
- Az elektromos főkapcsolót, berendezéseket, szerelvényeket, mérőórákat befogadó helyiségekben, szekrényekben tilos bármilyen anyagot tárolni.
- Lakórendeltetésű épületek, épületrészek menekülésre számításba vett közlekedőin, lépcsőházak pihenőin bútorok, növények kizárólag oly módon helyezhetők el, ha a menekülési útvonalat nem szűkítik le.
- A bejárati és a tetőtéri ajtókat lezárni, eltorlaszolni tilos.
- A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, közösségi tárolókban pirotechnikai anyagok, tűz és robbanásveszélyes anyagok, lánghegesztő berendezések gázpalackjai, egészségre ártalmas anyagok tárolása, valamint az ezekkel végzett tevékenység tilos!
- A lakásokban nem szabad éghető anyagot olyan mennyiségben és módon tárolni, azzal olyan tűzveszélyes cselekményt végezni, amely az épület rendeltetésszerű használatától eltér, tüzet vagy robbanást okozhat.
- A lakásból, közös használatú helyiségből való eltávozás előtt meg kell győződni arról, hogy a visszahagyott körülmények nem rejtenek-e magukban tűzveszélyt (pl. nyitva maradt gáz, égő cigarettavég, bekapcsolt hőszugárzó, vagy vasaló, stb.)
- *A lakásokban lévő gázkészülékeket rendszeresen felül kell vizsgáltatni, műszaki biztonsági felülvizsgálatra jogosító engedéllyel rendelkező gázszerelővel.*
- *A lakások elektromos hálózatát érintésvédelmi és tűzvédelmi szempontból rendszeres időközönként felül kell vizsgáltatni erre jogosult szakemberrel.*

- Amennyiben a sütés, főzés közben az olaj, illetve felhevült zsiradék meggyulladt, ne próbáljuk a tüzet vízzel oltani, mert a szétfröccsenő égő folyadék súlyos sérülést okozhat és a tűz további terjedését idézi elő. Ilyen esetben célszerű az edényt fedővel, tűzálló tárgygal letakarva az égést elfojtani.

**Kiemelten a Házirend megsértésével kapcsolatosan szabálysértést követ el, aki:**

- ❖ a közösség érdekeit sértő magatartást tanúsít, a lakók nyugalma zavaró magatartást vagy tevékenységet folytat,
- ❖ a lépcsőház takarítására, a szemét tárolására, elszállítására vonatkozó előírásokat megszegi, közös használatra szolgáló helyiséget, területet engedély nélkül elfoglal, vagy elfoglalva tart,
- ❖ az épületek állagvédelmére, használatára vonatkozó rendelkezéseket; a tűzrendészeti, a biztonsági, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben előírt szabályokat megszegi,
- ❖ a gépjárművek tárolására vonatkozó rendelkezéseket megszegi.

**A fentiekben jelzett magatartásoknak a lakásszövetkezet tudomására jutása esetén, az elkövető személyt, személyeket a lakásszövetkezet felszólítja a helytelen magatartásuk megszüntetésére, és az általuk esetlegesen okozott károk megtérítésére.**

**A szabálysértések elkövetése esetén szabálysértési eljárás kezdeményezhető, az adott magatartásokat megvalósító személy(ek) ellen.**

Az Igazgatóság köteles a lakástulajdonosoknak a Házirend 1 példányát átadni.

**A Házirendet a 2020. január 14.-én megtartott ülésen 5/2020 (01.14.) szám alatt az Igazgatóság, a leírt formában, a Küldöttgyűlésnek elfogadásra javasolja.**

Budapest, 2020. január 14.

Abonyi János s.k.  
Lakásszövetkezet elnöke

Sándor István s.k.  
FB elnöke

Ellenjegyezte: Dr. Koszoru István s.k.  
ügyvéd

## MÉRLEG

2019. december 31.

ESZKÖZÖK		FORRÁSOK	
Immateriális javak nettó értéke	- Ft	Tartalék alap	427 995 910 Ft
Tárgyi eszközök nettó értéke	63 980 700 Ft	Felújítási alap, halasztott bevétel PIE	665 377 531 Ft
Felújítási bankbetétek	18 326 250 Ft		
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>82 306 950 Ft</b>	Vevőtől kapott előlegek	- Ft
Anyagok, fogyóeszközök, göngyölegek	5 817 111 Ft	Hosszú lejáratú hitelek	11 466 800 Ft
Félkész termékek	- Ft	Szállítók	- Ft
<b>B/I. Készletek</b>	<b>5 817 111 Ft</b>	Rövid lejáratú hitelek	- Ft
Szövetkezeti tag megrendelők	- Ft	Társasági adó elszámolás	2 487 000 Ft
Garázs bérlők, szövetkezeti tagnak szolg.	- Ft	SZJA elszámolás	- Ft
Egyéb bérlők	1 454 812 Ft	Szociális hozzájárulás elszámolás	- Ft
Egyéb követelések	458 636 Ft	EHO elszámolás	- Ft
<b>B/II.2. Egyéb követelések</b>	<b>1 913 448 Ft</b>	Helyi adó elszámolás	94 133 Ft
Üzemeltetés, hőellátás	14 809 291 Ft	Jövedelem elszámolás	- Ft
<b>B/II/1. Hátralékosok</b>	<b>14 809 291 Ft</b>	TB elszámolás	- Ft
Értékpapírok (OPTIMA, PPA)	1 017 756 428 Ft	Egyéb kötelezettség (kaució bérlőktől, egyéb)	1 136 242 Ft
<b>B/III. Értékpapírok</b>	<b>1 017 756 428 Ft</b>	Passzív időbeli elhatárolás	- Ft
Pénztár	516 340 Ft		
Elszámolási betétszámla	57 679 286 Ft		
Felújítási betétszámla	499 193 Ft		
Felújítási hiteltörlesztési betétszámla	39 568 Ft		
Átvezetési számla	- Ft		
<b>B/IV. Pénzeszközök</b>	<b>58 734 387 Ft</b>		
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>- Ft</b>		
<b>EREDMÉNY:</b>		<b>EREDMÉNY:</b>	
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 181 337 615 Ft</b>	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 181 337 615 Ft</b>

**Mérleg**  
2019. december 31.

Pénznem: HUF  
Pénzegység: ezer

sorszám	Tételsor elnevezése	Tárgyévi adatok
001.	<b>Eszközök (aktívák)</b>	
002.	A. Befektetett eszközök	82 307
003.	I. Immateriális javak	0
004.	II. Tárgyi eszközök	63 981
005.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	18 326
006.	B. Forgóeszközök	1 099 031
007.	I. Készletek	5 817
008.	II. Követelések	16 723
009.	III. Értékpapírok	1 017 757
010.	IV. Pénzeszközök	58 734
011.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0
012.	Eszközök (aktívák) összesen	1 181 338
013.	<b>Források (passzívák)</b>	
014.	D. Saját tőke	592 604
015.	I. Jegyzett tőke	193 835
016.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0
017.	III. Tőketartalék	325 989
018.	IV. Eredménytartalék	0
019.	V. Lekötött tartalék	0
020.	VI. Értékelési tartalék	0
021.	VII. Adózott eredmény	72 780
022.	E. Céltartalékok	0
023.	F. Kötelezettségek	15 184
024.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0
025.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	11 467
026.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	3 717
027.	G. Passzív időbeli elhatárolások	573 550
028.	Források (passzívák) összesen	1 181 338

Felújítási alap felhasználás LTP-vel korrigált  
2019. december 31.

Épület jele	összeg (Ft)	Épület jele	összeg (Ft)
A	1 080 107	Bányai E.u.1.	103 512
B	1 031 383	Bányai E.u.3.	19 176
C	17 582	Egyenes u. 21.	3 879 999
D	1 039 044	Egyenes u. 23.	2 521 685
E	58 858	Egyenes u. 25.	95 376
F	59 112	Zalavár u. 4.	4 190 959
G	5 809 026	Egyenes u. 18.	101 693
H	644 966	Egyenes u. 20.	272 519
I	643 333	Egyenes u. 22.	769 631
J	2 611 535	Kerepesi út 164-174.	5 129 328
K	1 174 075	Egyenes u. 16.	17 908
L	1 719 763	Szolnoki út 2.	554 093
N	964 888	Szolnoki út 3.	6 611 068
O	7 453 923	Szolnoki út 4.	2 483 407
P	4 888 797	Cziráky út 2-6.	476 480
R	469 368	<b>Ond vezér lakótelep</b>	
S	1 894 400	<b>összesen:</b>	<b>27 226 834</b>
T	1 063 466	1015	865 932
U/1.	383 789	1001	3 396 347
U/2.	742 047	1049	89 581
V/1.	723 264	1014	531 942
V/2.	5 832 847	1003-1004	352 462
Z/1.	261 143	1047	396 833
Z/2.	2 207 680	1048	1 504 097
A/II.	2 990 374	1046	1 368 250
B/II.	727 257	1045	519 512
C/II.	725 783	1051	16 454
D/II.	15 889 480	<b>Ostoros-Bóbitás úti ltp.</b>	
E/II.	8 054 756	<b>összesen:</b>	<b>9 041 410</b>
F/II.	2 963 223		
G/II.	4 775 419		
H/II.	4 794 223		
I/II.	3 926 620		
J/II.	875 100		
K/II.	7 645 105		
M/II.	6 918 795		
N/II.	30 984		
OP	3 565 754		
RS	5 355 482		
T/II.	50 500		
U/II.	530 893		
V/II.	2 103 687		
Z/II.	3 692 618		
N jelű épület ÜZLETEK	16 492		
<b>Centenárium lakótelep összesen:</b>	<b>118 406 941</b>		<b>36 268 244</b>
<b>EGYÜTT ÖSSZESEN :</b>			<b>154 675 185</b>

h.



Felújítási alap  
2019. december 31.

Épület jele	összeg	Épület jele	összeg (Ft)
A	2 992 166	Bányai E.u.1.	5 663 530
B	1 987 586	Bányai E.u.3.	6 056 801
C	3 050 724	Egyenes u. 21.	1 029 325
D	1 710 490	Egyenes u. 23.	4 728 919
E	6 762 893	Egyenes u. 25.	4 341 015
F	4 643 711	Zalavár u. 4.	4 687 755
G	10 471 172	Egyenes u. 18.	2 139 572
H	15 528 821	Egyenes u. 20.	3 340 551
I	15 132 145	Egyenes u. 22.	2 563 866
J	31 298 796	Kerepesi út 164-174.	12 874 633
K	9 431 773	Egyenes u. 16.	2 728 894
L	14 628 551	Szolnoki út 2.	3 307 216
N	17 667 006	Szolnoki út 3.	1 493 067
O	25 979 215	Szolnoki út 4.	3 040 612
P	9 224 102	Cziráky út 2-6.	9 863 408
R	13 414 109	<b>Ond vezér lakótelep</b>	
S	17 531 714	összesen:	<b>67 859 164</b>
T	17 266 508	1015	14 222 481
U/1.	21 661 615	1001	28 863 598
U/2.	6 632 841	1049	6 427 814
V/1.	7 034 546	1014	10 066 596
V/2.	-4 147 609	1003-1004	3 247 112
Z/1.	9 574 156	1047	3 542 331
Z/2.	14 421 607	1048	9 364 767
A/II.	24 076 886	1046	5 789 463
B/II.	24 491 656	1045	7 237 589
C/II.	14 055 025	1051	15 198 791
D/II.	17 054 107	<b>Ostoros-Bóbitás úti ltp.</b>	
E/II.	19 077 711	összesen:	<b>103 960 542</b>
F/II.	18 283 168		
G/II.	25 327 178		
H/II.	20 340 147		
I/II.	14 052 824		
J/II.	15 621 840		
K/II.	17 734 510		
M/II.	24 674 885		
N/II.	16 140 004		
OP	9 661 827		
RS	7 580 507		
T/II.	9 916 749		
U/II.	9 366 072		
V/II.	7 495 517		
Z/II.	4 747 086		
N jelű épület ÜZLETEK	5 655 825		
<b>Centenárium lakótelep összesen:</b>	<b>579 252 162</b>		<b>171 819 706</b>
<b>EGYÜTT ÖSSZESEN :</b>			<b>751 071 868</b>

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
B	Megnevezés	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
C	Lakás szám	64	40	64	60	64	60	60	40	40	40	32	32	40	756
D	Épület m <sup>2</sup>	4073,3	2490,0	4073,3	3735,0	4073,3	3826,4	4091,7	2542,1	2542,1	2542,1	1970,4	1970,4	2463,0	46956
E	közüzemi díj Ft/m <sup>2</sup> /év	1815	2017	1746	2026	1992	2465	2170	2130	2402	2178	2249	2216	1972	
F	üzemelés, ill. egyéb ktg. Ft/m <sup>2</sup> /év	455	1106	463	476	614	553	481	599	-564	573	572	644	560	
G	Gáz rezsi megtakarítás	16 292 129	10 591 359	15 879 765	14 177 498	17 321 512	19 703 093	16 630 210	11 185 294	11 543 392	11 352 723	8 396 509	8 182 703	9 819 768	198 630 518
H	Áram rezsi megtakarítás	703 451	1 021 572	603 009	1 163 287	718 560	812 090	708 932	375 126	425 193	358 578	388 406	357 873	411 369	9 291 712
I	víz-csatorna rezsi megtakarítás	19 964	80 332	125 581	47 901	132 745	71 512	49 499	12 642	-26 635	5 991	-12 299	-47 056	38 183	639 057
J	<b>Összesen (G+H+I)</b>	17 015 544	11 693 263	16 408 355	15 388 686	18 104 762	20 586 695	17 388 641	11 573 062	11 941 950	11 717 292	8 772 616	8 493 520	10 269 320	208 561 287
1	Gázenergia ktg.														
2	Gázóra alapdíj 25m <sup>3</sup> /h Ft/év	7 237 773	5 440 535	6 767 234	6 587 693	7 847 677	9 647 072	7 978 835	5 166 955	5 779 233	5 335 531	4 251 141	4 070 634	4 676 524	93 040 701
3	Gázóra alapdíj 40 m <sup>3</sup> /h Ft/év														
4	Áram költség	352 481	304 474	298 800	542 357	340 125	430 531	356 652	192 694	236 836	198 312	198 822	192 944	190 296	4 689 708
5	Víz-csatornadíj	-195 317	-42 260	45 974	15 363	-74 071	9 343	-32 051	54 378	91 000	3 355	-18 850	102 991	-9 844	-292 366
	<b>Összesen (1+2+3+4+5)</b>	7 394 937	5 702 749	7 112 008	7 145 413	7 566 053	10 086 946	8 303 436	5 414 027	6 107 069	5 537 198	4 431 113	4 366 569	4 856 976	97 458 043
6	üzemeltetési ktg. Ft/ép/év	147 461	147 466	838 000	147 463	147 461	147 461	147 461	147 461	147 461	147 461	147 461	147 461	147 461	3 665 000
7	Közteher Ft/ép/év	12 306	12 303	0 000	12 306	12 306	12 306	12 306	12 306	12 306	12 306	12 306	12 306	12 306	159 975
8	Szöv. díj ktg. Ft/lakás/hó	522 000	360 000	522 000	490 000	522 000	620 000	490 000	326 000	326 000	326 000	260 000	260 000	326 000	6 166 000
9	Karbantartás Ft/ép/év	391 695	450 297	1 114 092	413 620	1 023 882	638 980	475 575	554 025	264 802	499 971	249 449	383 401	415 438	7 555 231
10	Egyéb ktg. Ft/lakás/hó	780 876	565 876	788 833	686 365	796 078	843 310	714 983	482 033	-2 184 674	470 876	458 270	466 090	478 270	6 529 290
11		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
	<b>Összesen (6+7+8+9+10+11)</b>	1 854 338	1 535 942	2 753 457	1 884 222	2 344 151	2 626 057	1 840 325	1 521 825	-1 434 105	1 456 614	1 127 486	1 269 258	1 379 475	24 075 496
12	<b>Önköltség (1+2+3+4+5)+(6+7+8+9+10+11)</b>	9 249 275	7 238 691	8 996 230	9 344 777	10 615 722	12 349 003	10 143 761	6 935 852	4 672 964	6 993 812	5 558 599	5 635 827	6 236 451	121 533 539
13	Fűtés-melegvízajl. betétele	10 194 070	7 862 358	6 423 831	9 213 250	9 762 199	11 148 915	9 218 425	6 873 780	7 052 177	6 217 163	4 849 195	5 046 791	5 744 150	119 283 960
14	Nyíftó egyenleg	7 877 194	2 139 338	3 916 981	5 051 714	6 524 239	-1 150 680	3 340 000	2 208 626	-569 029	2 343 962	3 125 091	3 706 905	6 243 425	50 306 193
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	60 000	0 000	0 000	69 120	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	129 120
17	<b>Összes bevétel (13+14+15+16)</b>	18 071 264	10 001 696	9 411 270	14 324 964	16 286 438	9 998 235	12 627 545	9 082 406	6 483 148	8 561 125	7 974 286	8 753 696	11 987 575	169 719 273
18	Záró egyenleg 17-12	8 821 989	2 763 005	1 338 259	4 835 400	5 670 716	-2 350 768	2 483 784	2 146 554	1 810 184	1 667 313	2 415 687	3 117 869	5 751 124	48 185 734
19															

**Bevétel és költség elszámolás**  
2019. december 31.

ezer Ft-ban

Megnevezés	I g a z g a t á s		Onelszámoló Karbantartó Üzem		Épület fenntartás		Fűtés-melegvíz szolgáltatás		Garázs fenntartás		Szövetkezet összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	Tény
<b>Bevételek:</b>												
1. Épületfenntartás-üzemeltetés					126 360	140 405					126 360	140 405
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás							111 664	119 284			111 664	119 284
3. Bérleti díj	3 000	2 803			8 469	7 951			7 774	7 774	19 243	18 528
4. Különféle bevételek	500	386	35 000	36 921	1 116	539		129	426	301	37 042	38 276
5. Előző évi bevételi többlet					38 787	38 787	50 306	50 306			89 093	89 093
6. Tervezett emelés							- 419				- 419	0
<b>Összes bevétel (1-6)</b>	<b>3 500</b>	<b>3 189</b>	<b>35 000</b>	<b>36 921</b>	<b>174 732</b>	<b>187 682</b>	<b>161 551</b>	<b>169 719</b>	<b>8 200</b>	<b>8 075</b>	<b>382 983</b>	<b>405 586</b>
<b>Költségek:</b>												
7. Anyag	5 000	4 829	15 000	14 628	17 529	14 386	107 061	97 458	426	206	145 016	131 507
ebből közüzemi díj	3 500	3 561	1 300	1 300	17 149	13 492	107 061	97 458	426	206	129 436	116 017
8. Munkabér	31 000	34 707	15 000	15 027	26 740	26 372	4 193	3 665			76 933	79 771
9. Közteher	6 045	3 676	2 925	1 934	5 214	2 836	818	160			15 002	8 606
10. Értéksökkenési leírás	1 700	2 598	553	553							2 612	3 510
11. Egyéb költségek	19 755	17 260	522	1 926	71 403	54 256	20 231	14 085	359	359	114 126	88 476
- ebből tiszteletdíj	6 000	6 075							2 215	949	6 000	6 075
- szövetségi hozzájárulás					286	295					286	295
- karbantartás					31 445	11 562	12 884	7 555			44 329	19 117
12. Szűkített önköltség	63 500	63 070	34 000	34 068	120 886	97 850	132 303	115 368	3 000	1 514	353 689	311 870
13. Megtérülések												
14. Korrigált önköltség	63 500	63 070	34 000	34 068	120 886	97 850	132 303	115 368	3 000	1 514	353 689	311 870

**Bevétel és költség elszámolás**  
2019. december 31.

ezer Ft-ban

Megnevezés	Onelszámoló Karbantartó Üzem		Épület fenntartás		Fűtés-melegvíz szolgáltatás		Garázs fenntartás		Szövetkezet összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
<b>Bevételek:</b>										
1. Épületfenntartás-üzemeltetés			126 360	140 405					126 360	140 405
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás					111 664	119 284			111 664	119 284
3. Bérleti díj			8 469	7 951			7 774	7 774	16 243	15 725
4. Különféle bevételek	35 000	36 921	1 116	539		129	426	301	36 542	37 890
5. Előző évi bevételi többlet			38 787	38 787	50 306	50 306			89 093	89 093
6. Tervezett módosítás					- 419				- 419	0
<b>Összes bevétel (1-6)</b>	<b>35 000</b>	<b>36 921</b>	<b>174 732</b>	<b>187 682</b>	<b>161 551</b>	<b>169 719</b>	<b>8 200</b>	<b>8 075</b>	<b>379 483</b>	<b>402 397</b>
<b>Költségek:</b>										
7. Anyag										
- ebből közüzemi díj	15 000	14 628	17 529	14 386	107 061	97 458	426	206	140 016	126 678
8. Munkabér	1 300	1 300	17 149	13 492	107 061	97 458	426	206	125 936	112 456
9. Munkabér közterhe	15 000	15 027	26 740	26 372	4 193	3 665			45 933	45 064
10. Értékcsökkenési leírás	2 925	1 934	5 214	2 836	818	160			8 957	4 930
11. Egyéb költségek	553	553							912	912
- ebből tiszteletdíj	522	1 926	71 403	54 256	20 231	14 085	359	359	94 371	71 216
- szövetségi hozzájárulás				286						0
- karbantartás			31 445	11 562	12 884	7 555			286	295
12. Szűkített önköltség									44 329	19 117
13. Szövetkezeti általános költség	34 000	34 068	120 886	97 850	132 303	115 368	3 000	1 514	290 189	248 800
14. Teljes önköltség	1 000	2 853	51 464	51 464	6 169	6 166	4 867	2 587	63 500	63 070
15. Megtérülés	35 000	36 921	172 350	149 314	138 472	121 534	7 867	4 101	353 689	311 870
<b>16. BEVÉTELI TÖBBLET:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 382</b>	<b>38 368</b>	<b>23 079</b>	<b>48 185</b>	<b>333</b>	<b>3 974</b>	<b>25 794</b>	<b>90 527</b>



**Ágazatok eredmény indoklása**  
**2019. december 31.**

	Ft-ban
<b>Felújítási elszámolás</b>	
2019. évi felújítási bevételünk	207.012.572.-
2019. évi felújítási költségünk	148.092.286.-
2019. évi többlet	58.920.286.-
amely többlet a felújítási alap javára kerül elszámolásra	
<b>Ágazati elszámolás</b>	
2019. évi bevételünk	334.995.523.-
2019. évi költségünk	321.135.810.-
2019. évi többlet	13.859.713.-
<b>A kimutatott többlet az ágazatok tevékenységeinek eredményeként a következő:</b>	
<b>Épületfenntartás</b>	
2019. évi tényleges bevétel	148.894.950.-
2019. évi tényleges költség	149.314.380.-
2019. évi hiány (-)	419.430.-
<b>Épület-hőellátás</b>	
2019. évi tényleges bevétel	119.413.080.-
2019. évi tényleges költség	121.533.539.-
2019. évi hiány (-)	2.120.459.-
<b>Önelszámoló karbantartó részleg</b>	
2019. évi tényleges bevétel	36.921.280.-
2019. évi tényleges költség	36.921.280.-
2019. évi többlet	0
<b>Garázs fenntartás</b>	
2019. évi tényleges bevétel	8.074.317.-
2019. évi tényleges költség	4.100.722.-
2019. évi többlet	3.973.595.-
<b>Egyéb (ágazaton kívüli)</b>	
2019. évi bevétel (kamatok, egyéb)	21.691.896.-
2019. évi egyéb ráfordítás (8-as szla.o.)	9.265.889.-
2019. évi többlet	12.426.007.-

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 **1.181.337.615.-Ft** azonos együttes összeggel egyező. A lakásszövetkezet 2019. 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 lévőnek találták.*

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

Budapest, 2020. március 03.



## Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2020. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m <sup>2</sup>		Új befizetés Ft/m <sup>2</sup>	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
6	Bányai Elemér u. 3	7	140	0	146	0
7	Bányai Elemér u. 1	6	135	315	141	321
8	Egyenes u. 25	8	131	0	141	0
9	Egyenes u. 23	9	169	0	175	0
10	Egyenes u.21	10	260	0	260	0
11	Zalavár u. 4	11	260	0	270	0
12	Egyenes u. 22	12	191	371	201	381
13	Egyenes u. 20	13	120	0	140	0
14	Egyenes u. 18	14	120	0	135	0
15/1	Kerepesi út 164	1	110	290	125	305
15/2	Kerepesi út 166	2	150	0	156	0
15/3	Kerepesi út 168	3	256	0	262	0
15/4	Kerepesi út 170	4	140	0	146	0
15/5	Kerepesi út 172	5	110	0	122	0
15/6	Kerepesi út 174	6	110	0	116	0
17	Egyenes u. 16	1	115	0	121	0
18	Szolnoki u. 4	1	200	380	220	400
19	Szolnoki u. 3	1	255	0	267	0
20	Szolnoki u. 2	1	145	0	160	0
21/1	Cziráki u. 2	1	140	0	152	0
21/2	Cziráki u. 4	2	131	0	147	0
21/3	Cziráki u. 6	3	135	0	155	0
22	Margit utca 88	A	136	0	142	0
23	Margit utca 90	B	140	0	146	0
24	Margit utca 92	C	145	325	165	345
25	Margit utca 94	D	126	0	138	0
26	Margit utca 96	E	155	0	161	0
27	Margit utca 98	F	145	0	160	0
28/1	Csipkés köz 1	G1	115	0	127	0
28/2	Csipkés köz 2	G2	131	0	146	0
28/3	Csipkés köz 3	G3	131	0	151	0
28/6	Csipkés köz 4	G6	115	0	130	0
28/5	Csipkés köz 5	G5	160	0	175	0
28/4	Csipkés köz 6	G4	135	0	155	0
29/1	Csipkés köz 7	H1	145	0	160	0
29/2	Molnár István u. 1	H2+5	165	0	185	0
29/3	Centenárium stny 14	H3	135	315	147	327
29/4	Centenárium stny 12	H4	125	0	145	0
30/1	Centenárium stny 10	I1	120	0	135	0
30/2	Centenárium stny 8	I2	125	0	140	0
30/3	Centenárium stny 6	I3	120	0	135	0
30/4	Csipkés köz 8	I4	135	0	150	0
30/5	Csipkés köz 9	I5	170	0	176	0
31/1	Linda tér 1	J/1	145	0	165	0
31/2	Linda tér 2	J/2	181	0	187	0
31/3	Linda tér 3	J/3	160	0	172	0
31/4	Linda tér 4	J/4	160	0	175	0
31/5	Linda tér 5	J/5	189	0	201	0
31/6	Linda tér 6	J/6	126	0	138	0
31/7	Linda tér 7	J/7	126	0	146	0
31/8	Linda tér 8	J/8	126	0	138	0
31/9	Molnár István u. 2	J/9	178	0	196	0
31/10	Futórozsa utca 65	J/10	130	0	145	0



## Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2020. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m <sup>2</sup>		Új befizetés Ft/m <sup>2</sup>	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
32/1	Centenárium stny 4	K/1	126	0	146	0
32/2	Centenárium stny 2	K/2	120	0	136	0
32/3	Olga utca 2	K/3	155	0	170	0
32/4	Margit utca 100	K/4	86	0	92	0
33/1	Olga utca 10	L/1	130	0	142	0
33/2	Olga utca 8	L/2	140	0	156	0
33/3	Olga utca 6	L/3	145	0	157	0
33/4	Olga utca 4	L/4	105	285	125	305
34/1	Centenárium stny 24	N/1	151	0	163	0
34/2	Centenárium stny 22	N/2	130	0	145	0
34/3	Centenárium stny 20	N/3	126	0	136	0
34/4	Centenárium stny 18	N/4	126	0	179	0
34/5	Centenárium stny 16	N/5	135	0	155	0
35/1	Sasvár utca 105	O/1	140	0	160	0
35/2	Olga utca 28	O/2	135	0	155	0
35/3	Olga utca 24	O/3	150	0	160	0
35/4	Olga utca 26	O/4	130	0	145	0
35/5	Olga utca 22	O/5	160	0	180	0
35/6	Olga utca 20	O/6	150	0	170	0
35/7	Olga utca 18	O/7	145	0	157	0
35/8	Olga utca 16	O/8	125	0	137	0
35/9	Olga utca 14	O/9	160	0	172	0
35/10	Olga utca 12	O/10	145	0	160	0
36/1	Gizella tér 5	P/1	150	0	156	0
36/2	Gizella tér 6	P/2	145	0	161	0
36/3	Gizella tér 7	P/3	246	0	262	0
36/4	Gizella tér 8	P/4	115	0	127	0
36/5	Gizella tér 9	P/5	125	0	137	0
37/1	Sasvár utca 103/a	R/1	126	0	138	0
37/2	Sasvár utca 103/b	R/2	145	325	161	341
37/3	Gizella tér 1	R/3	140	0	152	0
37/4	Gizella tér 2	R/4	185	0	205	0
37/5	Gizella tér 3	R/5	130	0	142	0
37/6	Gizella tér 4	R/6	125	0	137	0
38/1	Futórozsa utca 75	S/1	163	0	169	0
38/2	Futórozsa utca 73	S/2	150	0	156	0
38/3	Futórozsa utca 71	S/3	136	316	146	326
38/4	Futórozsa utca 69	S/4	121	0	127	0
38/5	Futórozsa utca 67	S/5	116	0	128	0
39/1	Sasvár utca 99/c	T/1	157	0	163	0
39/2	Sasvár utca 99/a	T/2	113	0	119	0
39/3	Sasvár utca 99/b	T/3	155	0	161	0
39/4	Futórozsa utca 81	T/4	175	0	181	0
39/5	Futórozsa utca 79	T/5	125	305	131	311
39/6	Futórozsa utca 77	T/6	96	0	112	0
40/1	Futórozsa utca 68	U/1	140	0	156	0
40/2	Futórozsa utca 70	U/1	140	0	150	0
41/1	Futórozsa utca 72	U/2	220	0	236	0
41/2	Futórozsa utca 74	U/2	195	0	211	0
42/1	Futórozsa utca 76	V/1	235	0	251	0
42/2	Futórozsa utca 78	V/1	165	0	181	0
43/1	Futórozsa utca 80	V/2	135	315	151	331
43/2	Futórozsa utca 82	V/2	180	0	196	0
44/1	Futórozsa utca 84	Z/1	145	0	161	0
44/2	Futórozsa utca 86	Z/1	146	0	152	0
45/1	Futórozsa utca 88	Z/2	140	0	150	0
45/2	Futórozsa utca 90	Z/2	140	0	146	0
46/1	Osszefogás stny 2	K/II/1	136	316	142	322

## Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2020. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m <sup>2</sup>		Új befizetés Ft/m <sup>2</sup>	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
46/2	Futórozsa utca 83	K/II/2	91	0	111	0
46/3	Futórozsa utca 85	K/II/3	135	0	171	0
46/4	Futórozsa utca 87	K/II/4	116	0	122	0
46/5	Mátyásdomb tér 5	K/II/5	192	0	208	0
46/6	Mátyásdomb tér 6	K/II/6	110	0	125	0
46/7	Mátyásdomb tér 7	K/II/7	100	0	112	0
46/8	Mátyásdomb tér 4	K/II/8	126	0	132	0
46/9	Mátyásdomb tér 3	K/II/9	95	0	115	0
47/1	Dóra tér 1	J/II/1	131	0	147	0
47/2	Dóra tér 2	J/II/2	131	0	147	0
47/3	Dóra tér 3	J/II/3	120	0	132	0
47/4	Dóra tér 4	J/II/4	120	0	132	0
47/5	Dóra tér 5	J/II/5	115	0	127	0
48/1	Dóra tér 11	MII/1	158	0	164	0
48/2	Dóra tér 10	MII/2	155	0	167	0
48/3	Dóra tér 9	MII/3	198	0	204	0
48/4	Dóra tér 8	MII/4	126	0	138	0
48/5	Dóra tér 7	MII/5	126	0	142	0
48/6	Dóra tér 6	MII/6	170	0	180	0
49/1	Sasvár utca 112	NII/1	116	0	132	0
49/2	Sasvár utca 114	NII/2	145	0	160	0
49/3	Olga utca 30	NII/3	140	0	160	0
49/4	Olga utca 32	NII/4	121	0	133	0
49/5	Olga utca 34	NII/5	150	0	156	0
50/1	Mátyásdomb tér 1	FII/1	130	0	136	0
50/2	Futórozsa utca 89	FII/2	111	0	123	0
50/3	Futórozsa utca 91	FII/3	116	320	128	308
50/4	Futórozsa utca 93	FII/4	125	0	141	0
50/5	Futórozsa utca 95	FII/5	170	0	180	0
51/1	Olga utca 36	I II/1	136	0	142	0
51/2	Olga utca 38	I II/2	155	0	161	0
51/3	Olga utca 40	I II/3	120	300	126	306
52/1	Budapesti út 119/e	AII	131	0	143	0
52/2	Budapesti út 119/d	AII	131	0	149	0
52/3	Budapesti út 119/c	AII	126	0	142	0
52/4	Budapesti út 119/b	AII	135	0	147	0
52/5	Budapesti út 119/a	AII	131	0	149	0
153/1	Orsika tér 6	BII2	193	0	203	0
153/2	Orsika tér 5	BII2	131	0	147	0
153/3	Orsika tér 4	BII2	145	0	151	0
153/4	Orsika tér 3	BII2	120	0	126	0
53/5	Orsika tér 2	BII1	215	0	221	0
53/6	Orsika tér 1	BII1	170	0	176	0
54/1	Budapesti út 121/a	CII	221	0	227	0
54/2	Budapesti út 121/b	CII	211	0	223	0
54/3	Budapesti út 121/c	CII	196	0	202	0
54/4	Összefogás stny 4	CII	147	0	153	0
54/5	Összefogás stny 6	CII	185	0	197	0
55/1	Orsika tér 7	EII	184	0	196	0
55/2	Orsika tér 8	EII	150	330	160	340
55/3	Orsika tér 9	EII	120	0	132	0
55/4	Orsika tér 10	EII	120	0	138	0
55/5	Orsika tér 11	EII	131	0	137	0
56/1	Összefogás stny 1	DII1	131	0	137	0
56/2	Összefogás stny 3	DII1	148	0	154	0
56/3	Összefogás stny 5	DII1	131	0	137	0
156/4	Összefogás stny 7	DII2	131	0	137	0
156/5	Összefogás stny 9	DII2	160	340	166	346

## Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2020. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m <sup>2</sup>		Új befizetés Ft/m <sup>2</sup>	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
156/6	Összefogás stny 11	DII2	145	0	161	0
57/1	Rutafa utca 9	HII	106	0	122	0
57/2	Rutafa utca 11	HII	108	0	124	0
57/3	Rutafa utca 13	HII	131	0	137	0
57/4	Rutafa utca 15	HII	116	0	136	0
57/5	Rutafa utca 17	HII	125	0	145	0
57/6	Rutafa utca 19	HII	66	0	72	0
58/1	Futórozsa utca 116	OP	145	0	157	0
58/2	Futórozsa utca 118	OP	131	0	143	0
58/3	Futórozsa utca 120	OP	140	0	152	0
58/4	Futórozsa utca 122	OP	126	0	138	0
58/5	Futórozsa utca 124	OP	131	0	143	0
58/6	Futórozsa utca 126	OP	176	0	188	0
59/1	Futórozsa utca 104	RS	111	0	117	0
59/2	Futórozsa utca 106	RS	125	0	137	0
59/3	Futórozsa utca 108	RS	125	0	141	0
59/4	Futórozsa utca 110	RS	111	0	121	0
59/5	Futórozsa utca 112	RS	115	0	121	0
59/6	Futórozsa utca 114	RS	96	0	102	0
60/1	Futórozsa utca 92	TII	120	0	132	0
60/2	Futórozsa utca 94	TII	111	0	117	0
60/3	Futórozsa utca 96	TII	131	0	147	0
60/4	Futórozsa utca 98	TII	141	0	157	0
60/5	Futórozsa utca 100	TII	140	0	160	0
60/6	Futórozsa utca 102	TII	120	0	132	0
61/1	Olqa utca 29	UII	126	0	138	0
61/2	Olqa utca 27	UII	131	0	143	0
61/3	Olqa utca 25	UII	100	280	106	286
61/4	Olqa utca 23	UII	135	0	147	0
62/1	Olqa utca 21	VII	136	0	148	0
62/2	Olqa utca 19	VII	136	0	154	0
62/3	Olqa utca 17	VII	116	0	128	0
62/4	Olqa utca 15	VII	145	0	151	0
63/1	Olqa utca 37	ZII	116	0	132	0
63/2	Olqa utca 35	ZII	136	0	148	0
63/3	Olqa utca 33	ZII	140	0	156	0
63/4	Olqa utca 31	ZII	125	0	147	0
64/1	Mátyásdomb tér 2/a	GII	151	0	163	0
64/2	Mátyásdomb tér 2/b	GII	146	0	164	0
64/3	Mátyásdomb tér 2/c	GII	140	0	146	0
64/4	Mátyásdomb tér 2/d	GII	146	0	162	0
64/5	Mátyásdomb tér 2/e	GII	170	0	182	0
64/6	Mátyásdomb tér 2/f	GII	160	0	172	0
66/1	Olló utca 14	1015	106	0	118	0
66/2	Olló utca 16	1015	96	276	108	288
66/3	Olló utca 18	1015	137	317	153	333
66/4	Olló utca 20	1015	116	0	120	0
72/1	Olló utca 22	1014	125	305	137	317
72/2	Olló utca 24	1014	101	281	101	281
72/3	Olló utca 26	1014	80	260	80	260
72/4	Olló utca 28	1014	106	0	118	0
77/1	Gesztenye u. 2/a	1045	121	0	137	0
77/2	Gesztenye u. 2/b	1045	110	0	116	0
77/3	Gesztenye u. 2/c	1045	130	0	142	0
76/1	Gesztenye u. 4/a	1046	120	0	142	0
76/2	Gesztenye u. 4/b	1046	125	0	141	0
76/3	Gesztenye u. 4/c	1046	110	0	126	0
74/1	Gesztenye u. 6/a	1047	105	285	115	295

## Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2020. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
74/2	Gesztenye u. 6/b	1047	105	0	125	0
74/3	Gesztenye u. 6/c	1047	105	0	125	0
75/1	Gesztenye u. 8/a	1048	188	0	200	0
75/2	Gesztenye u. 8/b	1048	168	0	180	0
75/3	Gesztenye u. 8/c	1048	168	0	180	0
71/1	Gesztenye u. 10/a	1049	130	0	146	0
71/2	Gesztenye u. 10/b	1049	120	0	132	0
71/3	Gesztenye u. 10/c	1049	120	0	132	0
78/1	Felsőmalom u. 2/a	1051	130	0	140	0
78/2	Felsőmalom u. 2/b	1051	145	0	161	0
78/3	Felsőmalom u. 2/c	1051	140	0	156	0
78/4	Felsőmalom u. 2/b	1051	3000	1047	3500	0
67/1	Felsőmalom u. 3/a	1001	136	0	146	0
67/2	Felsőmalom u. 3/b	1001	136	0	146	0
67/3	Felsőmalom u. 3/c	1001	136	0	146	0
67/4	Felsőmalom u. 3/d	1001	131	0	141	0
67/5	Felsőmalom u. 3/e	1001	136	0	146	0
67/51	Felsőmalom utca 3/a	fodrász	5500	0	6000	0
67/12	Felsőmalom utca 3/a	fitnes	5500	0	6000	0
67/21	Felsőmalom utca 3/b	fitnes	6400	0	7000	0
0	Felsőmalom utca 3/b	eördögh	0	0	0	0
67/71	Felsőmalom utca 3/c	bababolt	4100	0	4500	0
67/31	Felsőmalom utca 3/c	optima	5900	0	6500	0
67/41	Felsőmalom utca 3/d	Boros J	4600	0	5200	0
67/42	Felsőmalom utca 3/d	gyermek	4100	0	4500	0
67/61	Felsőmalom utca 3/e	képzés	4300	0	4800	0
67/62	Felsőmalom utca 3/e	fogász	5500	0	6200	0
73/01	Vízesés u.	26	4400		4500	
73/02	Vízesés u.	28	4800		4900	
73/03	Vízesés u.	30	4800		4900	
73/04	Vízesés u.	32	4700		4900	
73/05	Vízesés u.	34	4700		4900	
73/06	Vízesés u.	36	4800		4900	
73/07	Vízesés u.	38	4800		4900	
73/08	Vízesés u.	40	4500		4700	
73/09	Vízesés u.	42	4700		4900	
73/10	Vízesés u.	44	4500		4700	
73/11	Vízesés u.	18	4800		5000	
73/12	Vízesés u.	20	4800		5000	
73/13	Vízesés u.	22	4800		5000	
73/14	Vízesés u.	24	4800		4900	
0	XVI. Kerületi	0	0		0	
79/1	Centenárium stny	orvosi	21210		22200	
0	Centenárium stny	CBA	34390		35000	
0	Centenárium stny	takarék szövetkezet	7500		8000	
0	Centenárium stny	fodrászat	3400		3500	
0	Centenárium stny	szociális	9000		9000	
0	Magán tulajdon	0	0		0	
79/2	Centenárium stny	HUNGAROSACK Kft	4300		4300	
79/3	Centenárium stny	XVI. Önk.	4500		4500	
79/4	Centenárium stny	Gyémánt	9200		9800	
79/5	Centenárium stny	BOO BOO	24500		25000	
79/6	Centenárium stny	Száger	3670		3800	
79/7	Centenárium stny	Shen Feng	12400		13000	

2019. évi  
Üzemeltetési hiány  
kimutatása

Épület címe	Üzemeltetési hiány (Ft)	T a g i	
		Túlfizetés (Ft)	Hátralék (Ft)
Szolnoki u. 4.	91 894	71 230	37 650
Cziráky u. 4.	28 587	6 215	6 730
Cziráky u. 6.	107 737	70 915	70 178
Margit u. 92.	33 213	49 274	118 545
Csipkés köz 3.	162 654	27 301	38 600
Csipkés köz 6.	164 243	40 000	322 780
Csipkés köz 7.	31 701	170	0
Molnár István sétány 1.	256 549	61 537	78 736
Centenáriumi sétány 12.	37 647	1 605	0
Csipkés köz 8.	770	44 656	0
Linda tér 1.	141 111	0	1 275
Linda tér 4.	108 153	12 800	49 069
Linda tér 7.	43 146	101 209	0
Molnár István sétány 2.	23 712	25 230	114 280
Futórózsa u. 65.	120 433	41 330	0
Centenáriumi sétány 4.	122 373	1 255	360
Centenáriumi sétány 2.	114 630	9 968	360
Olga u. 8.	103 429	78 502	18 620
Olga u. 4.	274 869	1 440	0
Centenáriumi sétány 22.	63 747	5 865	3 640
Centenáriumi sétány 16.	73 590	37 857	7 300
Sasvár u. 105.	143 899	34 860	47 220
Olga u. 28.	122 316	42 764	1 570
Olga u. 22.	216 442	28 001	2 560
Olga u. 20.	260 757	46 506	106 503
Gizella tér 6.	137 804	14 036	19 110
Gizella tér 7.	48 107	14 816	13 825
Sasvár u. 103/B.	15 991	0	670 525
Gizella tér 2.	190 939	19 234	54 285
Futórózsa u. 71.	333 250	28 780	692 415
Futórózsa u. 77.	98 607	1	24 825
Futórózsa u. 68.	119 411	58 233	30 540
Futórózsa u. 72.	99 642	22 023	10 565
Futórózsa u. 76.	66 275	100 554	142 185
Futórózsa u. 80.	98 374	90 131	11 000
Futórózsa u. 82.	141 347	40 600	8 425
Futórózsa u. 88.	44 632	82 496	19 650
Futórózsa u. 83.	215 832	44 040	151
Mátyásdomb tér 5.	254 455	30 620	24 630
Mátyásdomb tér 6.	52 983	8 400	0
Mátyásdomb tér 3.	257 606	14 266	15
Dóra tér 1.	91 471	9 591	0
Dóra tér 2.	66 139	15 170	6 230
Dóra tér 8.	29 759	98 045	8 335
Dóra tér 7.	5 997	5	0
Olga u. 30.	254 961	35 265	101 188
Mátyásdomb tér 1.	62 788	26 083	0
Futórózsa u. 93.	382 525	47 170	104 995
Budapesti út 119/D.	6 853	10 134	0
Budapesti út 119/A.	41 657	39 616	0
Orsika tér 7.	69 120	17 983	132 818
Orsika tér 10.	41 253	26 616	181 826
Rutafa u. 11.	2 881	26 363	0
Rutafa u. 15.	96 751	84 330	0
Rutafa u. 17.	100 996	47 116	0
Futórózsa u. 116.	12 325	420	0
Futórózsa u. 106.	3 756	23 805	6 555
Futórózsa u. 108.	128 417	8 995	14 815
Futórózsa u. 96.	20 272	30 746	7 190
Futórózsa u. 98.	29 395	15 360	9 630
Futórózsa u. 100.	181 712	0	186 499
Olga u. 29.	21 088	32 205	5 855
Olga u. 27.	66 903	16 190	0
Olga u. 23.	203 857	9 270	0
Olga u. 33.	21 086	16 421	0
Olga u. 31.	308 813	47 758	1 990
Mátyásdomb tér 2/B.	116 362	17 641	7 780
Felsőmalom u. 3/A.	471 971	13 358	41 845
Felsőmalom u. 3/B.	589 758	10 535	1 710
Felsőmalom u. 3/C.	590 497	1 905	9 590
Felsőmalom u. 3/E.	460 546	32 926	39 090
Felsőmalom u. 3/A. Üzlet	10981	0	0
Felsőmalom u. 3/B. Üzlet	9 220	0	0
Felsőmalom u. 3/C. OPTIMA	13461	0	0
Felsőmalom u. 3/D. TÉ-MEN	20094	0	4500
Felsőmalom u. 3/D. Üzlet	10990	0	0
Felsőmalom u. 3/A. Üzlet	16585	8200	0
Felsőmalom u. 3/E. Üzlet	84097	0	0
Gesztenye u. 10/A.	238131	0	16500
Olló u. 22.	121362	0	46580
Vízsesés u. 28.	9432	9127	27954
		4810	0
<b>Atvitel:</b>	<b>10 037 119</b>	<b>2 191 879</b>	<b>3 711 597</b>

2019. évi  
Üzemeltetési hiány  
kimutatása

Épület címe	Üzemeltetési hiány (Ft)	T a g i	
		Túlfizetés (Ft)	Hátralék (Ft)
<b>Áthozat:</b>	<b>10 037 119</b>	<b>2 191 879</b>	<b>3 711 597</b>
Vizesés u. 32.	9 658	0	0
Vizesés u. 34.	2 359	0	0
Vizesés u. 18.	19 951	0	4 800
Vizesés u. 20.	33 371	0	12 300
Vizesés u. 22.	3 851	0	0
Gesztenye u. 6/B.	59 092	23 232	0
Gesztenye u. 6/C.	28 216	0	17 927
Gesztenye u. 4/A.	348 779	5 960	5 700
Gesztenye u. 4/B.	80 336	31 035	56 800
Gesztenye u. 4/C.	16 093	9 231	0
Gesztenye u. 2/A.	37 339	17 105	315
Felsőmalom u. 2/B.	10 476	16 060	12 020
Felsőmalom u. 2. Teremgarázs	293663	16276	164700
Boo Boo Diszkont Kft (N jelű épület)	25803	0	24500
Önkormányzat ORVOSI Rendelő (N épül.)	4994	294	0
Orsika tér 5.	131180	33237	0
Összefogás sétány 11.	220087	65275	0
<b>Mindösszesen:</b>	<b>11 362 367</b>	<b>2 409 584</b>	<b>4 010 659</b>

261

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
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	60	40	40	40	32	32	40	756
D	Épület m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> /év	2074	2034	2289	1793	1975	2140	2543	2231	2427	2293	2357	2308	2070	
F	üzemelés, ill. egyéb ktg. Ft/m <sup>2</sup> /év	597	728	1195	597	896	631	649	714	714	714	845	845	737	
G	gáz átlag fogyasztás m <sup>3</sup> /év	80000	54000	51000	68000	66000	75000	100000	80000	59000	56000	43000	42000	48000	
H	áram átlag fogyasztás kw/év	9400	8100	14000	8000	14800	9400	11300	9600	6300	5300	5300	5200	5300	
I	víz-csatarna fogyasztás m <sup>3</sup> /év	100	100	100	100	100	100	150	150	150	100	100	100	100	
1	Gázenergia ktg. Ft/m <sup>3</sup>	7293	4923	4649	6199	6017	6837	9116	7475	5378	5105	3920	3829	4376	87331
2	Gázóra alapdíj 25m <sup>3</sup> /h Ft/év	00	465	465	00	00	00	00	00	465	465	465	465	465	3717
3	Gázóra alapdíj 40 m <sup>3</sup> /h Ft/év	743	00	00	743	743	743	743	743	00	00	00	00	00	5204
4	Áram költség Ft/Kw	353	304	525	300	555	353	343	360	195	199	199	195	199	4738
5	Víz-csatarnadíj Ft/m <sup>3</sup>	60	60	60	60	60	60	120	90	90	60	60	60	60	1052
	<b>Összesen (1+2+3+4+5)</b>	<b>8449</b>	<b>5751</b>	<b>5699</b>	<b>7302</b>	<b>7375</b>	<b>7993</b>	<b>10403</b>	<b>8669</b>	<b>6170</b>	<b>5828</b>	<b>4643</b>	<b>4548</b>	<b>5099</b>	<b>102042</b>
6	Üzemeltetési ktg. Ft/ép/év	206	206	1050	206	1050	206	206	206	206	206	206	206	206	4778
7	Közteher Ft/ép/év	36	36	184	36	184	36	36	36	36	36	36	36	36	836
8	Szöv. ált. ktg. Ft/lakás/hó	538	370	336	538	504	504	638	504	336	336	269	269	336	6350
9	Karbantartás Ft/épület/év	998	998	998	998	998	998	998	998	829	829	829	829	829	13958
10	Egyéb ktg. Ft/lakás/hó	653	449	408	653	612	612	775	612	408	408	326	326	408	7711
	<b>Összesen (6+7+8+9+10+11)</b>	<b>2431</b>	<b>2059</b>	<b>2976</b>	<b>2431</b>	<b>3348</b>	<b>2356</b>	<b>2654</b>	<b>1815</b>	<b>1815</b>	<b>1815</b>	<b>1666</b>	<b>1666</b>	<b>1815</b>	<b>33633</b>
12	<b>Önköltség (1+2+3+4+5)+(6+7+8+9+10+11)</b>	<b>10880</b>	<b>7810</b>	<b>8675</b>	<b>9733</b>	<b>10723</b>	<b>10349</b>	<b>13057</b>	<b>11025</b>	<b>7984</b>	<b>7643</b>	<b>6309</b>	<b>6214</b>	<b>6914</b>	<b>135676</b>
13	Fűtés-melegvíz díj befizetése	10587	7571	6393	10393	9276	9639	11263	9463	7170	6543	5093	5133	5914	121529
14	Nyitó egyenleg	8822	2763	1338	5321	4835	2494	-2351	2484	2147	1810	2416	3118	5751	48186
15	Tervezett módosítás (12+18)-(13+14)	-6716	-1223	2389	-4358	-1601	-59	6321	916	-239	807	-148	-1001	-3598	-11426
16															
17	<b>Összes bevétel (13+14+15+16)</b>	<b>12693</b>	<b>9112</b>	<b>10121</b>	<b>11355</b>	<b>12510</b>	<b>12074</b>	<b>15234</b>	<b>12863</b>	<b>9315</b>	<b>8917</b>	<b>7361</b>	<b>7250</b>	<b>8066</b>	<b>158288</b>
18	Tervezett többlet (12/12)*2	1813	1302	1446	1622	1787	1725	2176	1838	1331	1274	1052	1036	1152	22613
19	Tagi hátralék/tűzfizetés	388	211	18	35	117	1697	2485	10	78	224	495	824	06	10282

# Fűtés - melegvízdíj befizetésének alakulása

**2020** április 01-től

	CÍM	jelenleg		tervezett		változás mértéke Ft/m <sup>2</sup>	
		2019	10.01-től	2020	04.01-től		
		vizórás	nem vizórás	vizórás	nem vizórás	vizórás	nem vizórás
<b>A-II</b>	BUDAPESTI ÚT 119/A/B/C/D/E/	165	325	180	340	15	15
<b>B-II</b>	ORSIKA TÉR 3/4/5/6/	180	340	190	350	10	10
<b>B-II</b>	ORSIKA TÉR 1/2	165	325	185	345	20	20
<b>C-II</b>	BUDAPESTI ÚT 121/A/B/C ÖSSZEFOGÁS STNY 4/6	165	325	180	340	15	15
<b>D-II</b>	ÖSSZEFOGÁS STNY 1/3/5	165	325	175	335	10	10
<b>D-II</b>	ÖSSZEFOGÁS STNY 7/9/11	170	330	180	340	10	10
<b>E-II</b>	ORSIKA TÉR 7/8/9/10/11	165	325	180	340	15	15
<b>G-II</b>	MÁTYÁSDOMB TÉR 2/A/B/C/D/E/F/	175	335	195	355	20	20
<b>H-II</b>	RUTAFÁ UTCA 9/11/13/15/17/19	165	325	180	340	15	15
<b>O-P</b>	FUTÓRÓZSA UTCA	175	335	190	350	15	15
<b>R-S</b>	FUTÓRÓZSA UTCA	180	340	195	355	15	15
<b>T-II</b>	FUTÓRÓZSA UTCA	170	330	185	345	15	15
<b>U-II</b>	OLGA UTCA 23/25/27/29	170	330	190	350	20	20
<b>V-II</b>	OLGA UTCA 15/17/19/21	170	330	185	345	15	15
<b>Z-II</b>	OLGA UTCA 31/33/35/37	165	325	185	345	20	20



**Bevétel és Költség Előirányzat 2020. évre**

Megnevezés	I g a z g a t á s	Önellszámoló Karbantartó Üzem	Épület fenntartás	Fűtés-melegvíz szolgáltatás	Garázs fenntartás	Szövetkezet összesen
<b>Bevételek:</b>						
1. Épületfenntartás-üzemeltetés			140 405			140 405
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás				121 529		121 529
3. Bérleti díj	3 000		9 575		7 774	20 349
4. Különféle bevételek	500	35 000	934		426	36 860
5. Előző évi bevételi többlet			38 368	48 185		86 553
6. Tervezett módosítás				-11426		-11 426
<b>Összes bevétel (1-6.)</b>	<b>3 500</b>	<b>35 000</b>	<b>189 282</b>	<b>158 288</b>	<b>8 200</b>	<b>394 270</b>
<b>Költségek:</b>						
7. Anyag	5 000	15 000	15 409	102 042	426	137 877
ebből közüzemi díj	3 500	1 300	15 006	102 042	426	122 274
8. Munkabér	37 680	15 100	28 796	4 778		86 354
9. Közteher	3 590	2 640	3 110	836		10 176
10. Értékcsökkenési leírás	1 460					2 342
11. Egyéb költségek	18 270	1 260	79 873	21 669	892	121 964
-ebből tiszteletdíj	6 650					6 650
-szövetségi hozzájárulás			378			378
-karbantartás			33 337	13 958		47 295
12. Szűkített önköltség	66 000	34 000	127 188	129 325	2 200	358 713
13. Megtérülések						
14. Korrigált önköltség	66 000	34 000	127 188	129 325	2 200	358 713

*[Handwritten mark]*

**Bevétel és Költség Előirányzat 2020. évre**

Megnevezés	Önelszámoló Karbantartó Üzem	Épület fenntartás	Fűtés-melegvíz szolgáltatás	Garázs fenntartás	Szövetkezet összesen
<b>Bevételek:</b>					
1. Épületfenntartás-üzemeltetés		140 405			140 405
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás			121 529		121 529
3. Bérleti díj		9 575		7 774	17 349
4. Különféle bevételek	35 000	934		426	36 360
5. Előző évi bevételi többlet		38 368	48 185		86 553
6. Tervezett módosítás			-11 426		-11 426
<b>Összes bevétel (1-6.)</b>	<b>35 000</b>	<b>189 282</b>	<b>158 288</b>	<b>8 200</b>	<b>390 770</b>
<b>Költségek:</b>					
7. Anyag ebből közüzemi díj	15 000	15 409	102 042	426	132 877
8. Munkabér	1 300	15 006	102 042	426	118 774
9. Munkabér közterhe	15 100	28 796	4 778		48 674
10. Értékcsökkenés	2 640	3 110	836		6 586
11. Egyéb költségek	1 260	79 873	21 669	882	882
-ebből tiszteletdíj				892	
-szövetségi hozzájárulás		378			
-karbantartás		33 337	13 958		103 694
12. Szűkített önköltség	34 000	127 188	129 325	2 200	292 713
13. Szövetkezeti általános költség	1 000	53 768	6 350	4 882	66 000
14. Teljes önköltség	35 000	180 956	135 675	7 082	358 713
15. Megtérülés					
<b>16. BEVÉTELI TÖBBLET</b>	<b>0</b>	<b>8 326</b>	<b>22 613</b>	<b>1 118</b>	<b>32 057</b>



# T a r t a l o m j e g y z é k

Beszámoló a lakásszövetkezet Igazgatóságának 2019. évi tevékenységéről, a 2020. évi tervekről.

Határozati javaslatok és annak mellékletei

- 9. számú határozati javaslatához Előterjesztés
- 10. számú határozati javaslatához Házirend

## T á b l á k :

1./ Mérleg/részletes 2019. december 31.
1/A. Mérleg/összevont 2019. december 31.
2./ Felújítási alap felhasználás LTP-vel korrigált 2019. évben
3./ Felújítási alap 2019. december 31-én
4./ A 2019. évi fűtés – melegvíz költség és bevétel elszámolása
5./ Bevétel és költség elszámolás 2019. évről (A) tábla
6./ Bevétel és költség elszámolás 2019. évről (B) tábla
7./ 2019. évi épület fenntartási költség és bevétel elszámolása
8./ Zárszámadás indoklása
9./ Épület fenntartási bevételek és költségek előirányzata 2020. évre
9/A. Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2020. április 1-től
10./ A 2019. évi üzemeltetési hiány kimutatása
11./ A 2020. évi fűtés – melegvíz költség és bevétel előirányzata
11/A. Fűtés – melegvízdíj befizetésének alakulása 2020. április 01-től
12./ Bevétel és költség előirányzat 2020. évre (A) tábla
13./ Bevétel és költség előirányzat 2020. évre (B) tábla
14./ Épületfenntartás ágazatban a rezsi megtakarítások összege 2013. január 1-től 2019. december 31-ig.