

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Beszámoló



A 2023. március 27-i Zárszámadó Küldöttgyűlés kiadványa a KÜLDÖTTEK részére

N a p i r e n d

1. Az Igazgatóság beszámolója a Lakásszövetkezet 2022. évi tevékenységéről, zárszámadásáról, a 2023. évi tervekről.
2. A Felügyelő Bizottság jelentése a 2022. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a Zárszámadás felülvizsgálatáról.
3. A Kerepesi út 164-174. sz. épület, Összefogás Lakásszövetkezet alapszabálya mellékletét képező alapítói dokumentációjának módosítása az alapszabályra irányadó feltételek mellett.
4. Határozathozatal.

A Beszámolót Lakásszövetkezetünk Igazgatósága a Küldöttek részére készítette. Közreadjuk mindezokat az adatokat, információkat, amelyek Lakásszövetkezetünk 2022. évi tevékenységét jellemezték, illetve leírtuk azokat a legfontosabb tervadatokat, amelyeket 2023-ban a Lakásszövetkezet Igazgatósága célként megfogalmaz.

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

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

Az Igazgatóság beszámolója a lakásszövetkezet 2022. évi tevékenységéről, zárszámadásáról és a 2023. évi tervekről

Tisztelt Küldött Társunk!

Az Igazgatóság 2022. évi munkájának értékelése

2022-ben már nem volt szükség az előző, pandémiás évben hozott rendkívüli intézkedésekre, így az üléseinket személyes részvétellel tudtuk megtartani. A májusi vezetőség választás (lejárt az előző Igazgatóság megbízása) sem okozott törést vagy megtorpanást a munkában, ugyanis az előző igazgatóságból négy főt újraválasztottak (Abonyi János, Kaszás Zoltán, Győrös Amália, Horváth Péter) ketten már voltak tagjai a testületnek (Labanczné Varga Zsuzsanna, Endrődi Ferenc) és egy teljesen új tag (Kátai Erika) került be az igazgatóságba. A munka zökkenő mentesen folytatódott júniustól. Sikeresen lebonyolítottuk a lakásszövetkezet 50. évfordulója alkalmából megrendezett Szövetkezeti Napot, amelyre megjelentettük – a kerületi helytörténeti sorozat 56. köteteként – a lakásszövetkezet 50 éves történetét bemutató könyvet.

2022-ben 10 rendes és 2 rendkívüli ülést tartottunk, amelyen 115 határozatot hoztunk.

Az igazgatósági ülések állandó meghívottja a Felügyelő Bizottság elnöke és a lakásszövetkezet jogtanácsosa/ügyvédje. A saját munkakörükhöz tartozó napirendek tárgyalásánál a munkatársak is meghívást kapnak.

Az igazgatósági üléseken a tagok jelenléte csaknem száz százalékos. Ritkán adódik olyan rendkívüli ok, amiért valaki távol maradna az üléstől. A döntések többsége egyhangúlag történ.

Minden ülés utolsó előtti napirendi pontja továbbra is az elnök, elnökhelyettes és az ügyvezető igazgató beszámolója az előző igazgatósági ülés óta történt fontos eseményekről. Az utolsó napirendi pont pedig a Kérdések, bejelentések.

Az Igazgatóság ülésein 2022-ben az alábbi kérdésekkel foglalkozott:

1. Az Igazgatóság 2022. I. félévi üléstervének elfogadása.
2. Javaslat a 2021. évi melegvíz díj elszámolás elfogadására.
3. A 2022. évre vonatkozó költségvetés készítéséhez a tervezési útmutató, és a zárszámadó küldöttgyűlésre való felkészülés ütemtervének elfogadása.
4. Az Igazgatóság 2021. évi munkájának értékelése.
5. Tájékoztató a zárszámadás folyó munkálatairól, az év végi leltár eredményeinek ismertetése.
6. Az Önelszámoló Karbantartó Üzem (Műhely) 2021. évi eredményének ismertetése, a 2022. év előirányzatának meghatározása.
7. Az SZMSZ aktuális változtatásai, módosításai. A küldöttlétszám meghatározása.
8. Az Összefogás Lakásszövetkezet megalakulása 50. évfordulós programjainak megvitatása és elfogadása.
9. A zárszámadás beterjesztése, a 2022. évi költségvetés megtárgyalása.
10. Az Igazgatóság küldöttgyűlési beszámolója szöveges részének és számszaki táblázatainak elfogadása.
11. A zárszámadó küldöttgyűlés előkészítésével kapcsolatos feladatok megbeszélése.
12. Javaslat a 2022. május 30-ra tervezett vezetőségválasztó küldöttgyűlés előkészítésével kapcsolatos feladatterv megtárgyalása.
13. A Jelölő Bizottság elnökének és tagjainak megválasztása.
14. A zárszámadó küldöttgyűlés tapasztalatainak értékelése.

15. Beszámoló az állagfelmérés tapasztalatairól. További feladatok.

16. A Felügyelő Bizottság tevékenységének ismertetése, a bejelentett ügyek kivizsgálásának tapasztalatai.
17. A 2022. május 30-ra tervezett vezetőségválasztó küldöttgyűlés megszervezésének, lebonyolításának feladatai.
18. Beszámoló a szövetkezet vagyongazdálkodási és befektetési tevékenységéről. A jövőbeli feladatok meghatározása.
19. Az Igazgatóság 2022. II. félévi ülésterve.
20. A vezetőségválasztó küldöttgyűlés tapasztalatainak értékelése.
21. A fűtés,- melegvíz szolgáltatás féléves gazdálkodásának értékelése. Tájékoztató a fűtés-melegvíz szolgáltatás nyári karbantartási munkálatairól, a kazánok téli felkészítéséről.
22. Az igazgatóság 2022. II. féléves üléstervének megvitatása, elfogadása.
23. Tájékoztató a 2022. év I. féléves gazdálkodásról, a szövetkezet pénzügyi helyzetéről. A tájékoztatóból egyértelművé vált, hogy a szövetkezet pénzügyi helyzete stabil, az életbe lépő megszorító intézkedések nem teszik szükségessé a költségvetés módosítását és egy rendkívüli küldöttgyűlés összehívását.
24. Az Igazgatóság működésének Ügyrendje.
25. Az Igazgatóság 2022-2027. közötti tevékenységének keretprogramja.

A 2027-ig tartó ciklusra az Igazgatóság elfogadott egy ötéves programot, amely azokat a feladatokat tartalmazza, amelyeket meg akarunk valósítani. Ezek tömören az alábbiak:

- *A felújítási, karbantartási munkák tervezettebbé tétele a felmérések (állag-, érintésvédelmi-, balesetvédelmi) jegyzőkönyvei alapján. Az energiaválság és az energiahordozók áremelkedésének ellensúlyozása. A szolgáltató ház felújításának folytatása.*
 - *A szövetkezet működésében és működtetésében kialakult jó gyakorlatok, módszerek megőrzése, folytatása. A működés átvilágítása, továbbfejlesztése. Új gyakorlatok kialakítása.*
 - *Kapcsolatok erősítése a szövetkezeti tagokkal – tájékoztatás javítása.*
 - *A szövetkezet jelenlétének erősítése a kerület közéletében – az önkormányzati kapcsolatok erősítése.*
26. A munkaszervezet struktúrájának áttekintése. A javasolt változtatások megvitatása, elfogadása.
Az Igazgatóság összevonta az ügyvezetői igazgatói és a gazdasági vezetői tisztséget, így ezt 2022. december 1-től Mihály Ferenc egy személyben látja el. Megállapította, hogy a jelenlegi struktúrában és feladatmegosztásban továbbra is színvonalasan el tudja látni a szövetkezet működtetését.
 27. A szövetkezet Szervezeti Működési Szabályzatának áttekintése, a szükséges módosítások elfogadása.
 28. A 2023-ban lejáráó biztosítási szerződést követő új szerződés előkészítésével kapcsolatos feladatok.
 - *2023, június 30-án lejár az Allianz Hungária Biztosító Zrt-vel kötött ötéves szerződésünk. Megbízást adtunk egy biztosítás közvetítő cégnek, hogy az új ötéves szerződési időszakra kérjen ajánlatokat az új szerződés megkötéséhez. Ugyancsak új ajánlatot kérünk a jelenlegi biztosítónktól is. Ezek beérkezése után döntünk az új szerződésről.*
 29. Tájékoztató és döntés az Összefogás Lakásszövetkezet szolgáltatóházának szaldó elszámolású napelem rendszer megvalósítási lehetőségéről.
 30. A szolgáltatóház működési költségét jelentősen sikerült csökkenteni a gázfűtés megszüntetésével és az elektromos fűtésre való áttéréssel. További csökkentési lehetőséget kínál a napelemes rendszer kiépítése.
 31. Tájékoztató az Önelszámoló Karbantartó Üzem első háromnegyed éves teljesítéséről.
 32. Beszámoló a lakásszövetkezet közös költség kintlévőségének helyzetéről, a hátralékokkal kapcsolatos eljárásokról.

33. Tájékoztató az épületek állagfelmérésének tapasztalatairól az Ond Vezér és a Centenárium I. Lakótelepeken. Az ezzel kapcsolatos feladatok elfogadása.
34. Az Allianz Hungária Biztosítóval kötött szerződés 2021-2022. évi tapasztalatai, a káresemények összetételének elemzése.
35. Döntés napelemek lakásszövetkezeti épületek tetőfelületeire történő kiépítése tárgyában.

Az Igazgatóság az érdeklődést és az ezzel kapcsolatos lehetőségeket mérlegelve az alábbi döntést hozta:

90/2022.(X.10.) számú határozat:

„Az Igazgatóság úgy dönt, hogy az Összefogás Lakásszövetkezet nem adhat tulajdonosi hozzájárulást a lakásszövetkezet egyes épületeiben, azok tetőfelületeire telepítendő olyan napelemes rendszerek (háztartási kiserőművek) kiépítéséhez, melyek az egyes lakásszövetkezeti lakástulajdonosok saját rendszereiként kerülnek megvalósításra. A Lakásszövetkezeti épületeken, épületekben csak olyan napelemes rendszerek kiépítésére és megvalósítására kerülhet sor, ahol az adott épület (lépcsőház) tulajdonosai közösen valósítják meg a napelemes rendszer kiépítését. Jelen határozat visszavonásig érvényes.”

36. Az Igazgatóság 2023. évi I. féléves ülésterve.
37. Az Igazgatóság 2022. évi munkájának értékelése.

Az alapos átgondolás és megvitatás érdekében egyes kiemelt témaköröket két alkalommal is napirendjére tűzte az Igazgatóság, hogy a lehető legtöbb szempontot figyelembe vevő, a lakók érdekeit leginkább szolgáló, életszerű döntések születhessenek. Ilyenek voltak többek között:

- Az Igazgatóság féléves üléstervei.
- A munkaszervezet struktúrájának áttekintése. A javasolt változtatások megvitatása, elfogadása.
- A lakásszövetkezet Szervezeti Működési Szabályzatának áttekintése, a szükséges módosítások elfogadása.
- Az Igazgatóság 2022-2027. közötti tevékenységének keretprogramja.

Az Igazgatóság munkájáról folyamatos tájékoztatást adtunk. Ezt nagyrészt online módon tettük meg. Legfontosabb eszközeink a Hírlevél, ami több mint ezer lakótársunkhoz jut el. Ennek keretében valamennyi döntést megismerhetnek az érintettek. Ezt a kört mindenképpen bővíteni szükséges, élve a már szinte mindenkinek rendelkezésére álló lehetőséggel. Ugyancsak elolvashatják ezeket a lakásszövetkezet honlapján.

Az Igazgatóság tagjai és a munkaszervezet között jó az együttműködés. Ez volt az alapja, hogy 2022-ben is sikerült biztosítani a lakásszövetkezet zavartalan működését.

Mindennek alapján a 2022. évre is elmondható, hogy az Igazgatóság a vonatkozó törvények, rendeletek, az Alapszabály és a Szervezeti és Működési Szabályzat előírásainak eleget téve végezte munkáját.

TARTALOM

1. Gazdálkodás.....	6. oldal
1.1. A gazdálkodás eredménye	6. oldal
1.2. OTP Lakás Takarékpénztár	6. oldal
1.3. Pályázatok	7. oldal
1.4. Rezsicsökkentés	7. oldal
1.5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés	8. oldal
1.6. Közös költség	9. oldal
1.7. Fűtés-melegvíz költség	10. oldal
2. Épületfenntartás	11. oldal
2.1. Karbantartás	11. oldal
2.2. Házgyári épületekben lévő garázkapuk (80 db)	12. oldal
2.3. Eljárási Rend	12. oldal
3. Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása	13. oldal
3.1. Kazán felügyelet, karbantartás	13. oldal
4. Épületbiztosítás	13. oldal
5. Tűzvédelem, érintésvédelem, munkavédelem	13. oldal
5.1. Tűzvédelem.....	14. oldal
5.2. Érintésvédelem.....	14. oldal
5.3. Munkavédelem (foglalkozás-egészségügy).....	14. oldal
6. SzMSz módosítás.....	14. oldal
7. Előterjesztés a 1163 Budapest, Kerepesi út 172. című lakásszövetkezeti épület alapítói dokumentációjának módosításáról.....	15. oldal
8. Egyéb fontosabb információk.....	15. oldal
8.1. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató Ház (1165 Hilda utca 1.)	15. oldal
8.2. Az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések átadása ...	16. oldal
HATÁROZATI JAVASLATOK.....	18. oldal

1. Gazdálkodás

1.1. A gazdálkodás eredménye

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

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

Épületfenntartási ágazatra vonatkozó adatok:

➤ 2021. december 31-ig a többlet:	78.914.820. -Ft
➤ 2022. évi növekedés	17.815.740. -Ft
➤ <u>2022. december 31-ig a többlet:</u>	<u>96.730.560. -Ft</u>

Fűtés-melegvíz szolgáltatás ágazatra vonatkozó adatok:

➤ 2021. december 31-ig a többlet:	58.039.380. -Ft
➤ 2022. évi növekedés:	4.045.909. -Ft
➤ <u>2022. december 31-ig a többlet:</u>	<u>62.085.289. -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, 2022. december 31-én nyilvántartott (beszerzési) értéke: 1.146.818.920,- Ft
- időszak végi árfolyam értéke: 1.177.578.677,- Ft

Fentiekből megállapítható, hogy a lakásszövetkezetünk múlt évi gazdálkodása eredményes volt.

A Felügyelő Bizottság és a külső szakértő a zárszámadás dokumentumait felülvizsgálta, az abban feltüntetett adatokat és elszámolásuk szabályszerűségét rendben találta.

1.2. OTP Lakás Takarékpénztár

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

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

Jelenleg még 5 lépcsőház esetében él az LTP szerződés, a betétek utalását az OTP LTP számlájára folyamatosan teljesítjük. Az 5 lépcsőház LTP szerződése közül négy 2023-ban, egy szerződés pedig 2026-ban fog lejárni.

1.3. Pályázatok

Sajnálatos, hogy az elmúlt években nem adódott pályázati támogatási lehetőség az épületek felújítására (homlokzati hőszigetelés, tetőszigetelés, energia takarékos felújítás, egyéb felújítások). Amennyiben központi pályázatok kiírására kerül sor, azok lehetőségeinek megvalósítását a Szövetkezet Igazgatósága támogatni fogja.

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

A Futórózsza utca 72. szám alatti épület lakástulajdonosai felismervén a növekvő energiaköltségek okozta többlet terheket, megtették a szükséges lépéseket az ingatlan részleges homlokzati hőszigetelésének elkészítéséhez. A XVI. kerületi építési szabályzat (KÉSZ), valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 33/A § előírásainak megfelelően építész tervezővel elkészítették a szükséges terveket, mely benyújtásra került jóváhagyásra a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatalához.

A XVI. kerületi Polgármester segítségét követően, sikeres pályázatot nyújtottunk be Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a XVI. kerületi társasházi és lakóépületek utólagos hőszigetelésének pénzügyi támogatásáról szóló 4/2020. (I.24.) rendeletben megfogalmazott pénzügyi támogatásra.

Az eredményes pályázatot követően Támogatási Szerződést kötöttünk a XVI. kerületi Önkormányzattal, melyben vállalták, hogy a teljes bekerülési költség 25%-át utófinanszírozással megtérítik. A kivitelezési szerződés megkötését követően már megkezdődhetett a felújítás. A hőszigetelési munka – mivel az időjárás lehetővé tette – november 02-án a Futórózsza utcai fallal megkezdődött, majd az állványzat áthelyezését követően a családi házak felőli részen a lábazat festésével befejeződött. A kivitelező 2023.01.09.-én a munkát készre jelentette.

A kivitelezés megfelelőségét – mely a támogatás kifizetésének feltétele – a XVI. kerületi Önkormányzat és a Lakásszövetkezet által felkért műszaki ellenőr több alkalommal ellenőrizte és igazolta. Az elkészült hőszigetelésnek köszönhetően jelentősen javult az épület hőtechnikai adottsága, ami a felhasznált energia fogyasztáson is jelentkezni fog.

Észelve, és átgondolva a homlokzati hőszigetelés pozitív hatásait, több lakótelepi épület és lépcsőház jelezte, hogy a 2023-as évben Ők is szeretnék ilyen jellegű felújítási munkát elvégeztetni.

1.4. Rezsicsökkentés

Tájékoztatjuk az Összefogás Lakásszövetkezet Tagjait/Tulajdonosait, hogy a rezsicsökkentéssel kapcsolatos előírásoknak az erre vonatkozó törvényi kötelezettségeknek 2013 óta eleget tett.

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

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

Tájékoztatjuk a tulajdonos társakat, a rezsicsökkentés lakásszövetkezetünkre vonatkozó értelmezésével:

- Lakótelepeinken a 3222 lakásból 2466 egyedi fűtéses lakás esetében az ott lakók a rezsicsökkentés hatását szinte teljes mértékben azonnal érzékelik, hiszen közvetlen szerződéses kapcsolatuk van a szolgáltató cégekkel (MVM, Főgáz).
- A házigyári épületek 756 lakásának tulajdonosai elsősorban a gáz árának módosítása 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 2022. december 31. közötti időszakban 528.497.846,- Ft volt. Részletesen az adatok a 4. számú tábla G., H., I. és J. soraiban láthatók, épületenként és költség nemenként. Lakótelepeink 3222 lakására vonatkozóan, az épület-fenntartási költség elszámolásában a 14. számú tábla mutatja be az épületenkénti rezsicsökkentés pénzügyi hatását. Ennél az ágazatnál a rezsicsökkentés eredménye: 2013. január 01. és 2022. december 31-e között 119.774.079,- Ft.

1.5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés

A Lakásszövetkezet közös költség behajtására irányuló tevékenységéről a megbízott ügyvédünk a 2022. november 15-én megtartott igazgatósági ülésen számolt be. Megállapította, hogy a lakásszövetkezet az elmúlt évekhez hasonlóan is érvényesítette a felmerült és nem teljesített közös költség tárgyú követeléseit a tagokkal, nem tag tulajdonosokkal szemben.

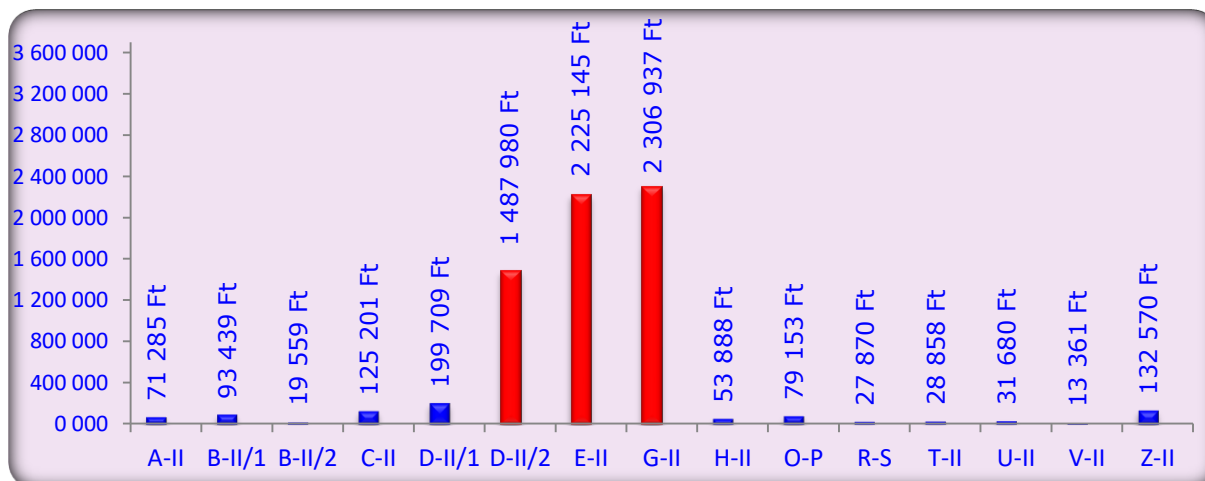
Az alábbiakban látható a Lakásszövetkezet kintlévőségének (tartozók) összege az elmúlt években:

- 2019. december 31-én a fennálló közösköltség tartozás: 24 148 362 Ft
- 2020. december 31-én a fennálló közösköltség tartozás: 18 187 988 Ft
- 2021. december 31-én a fennálló közösköltség tartozás: 17 030 648 Ft
- 2022. december 31-én a fennálló közösköltség tartozás: 15 292 200 Ft

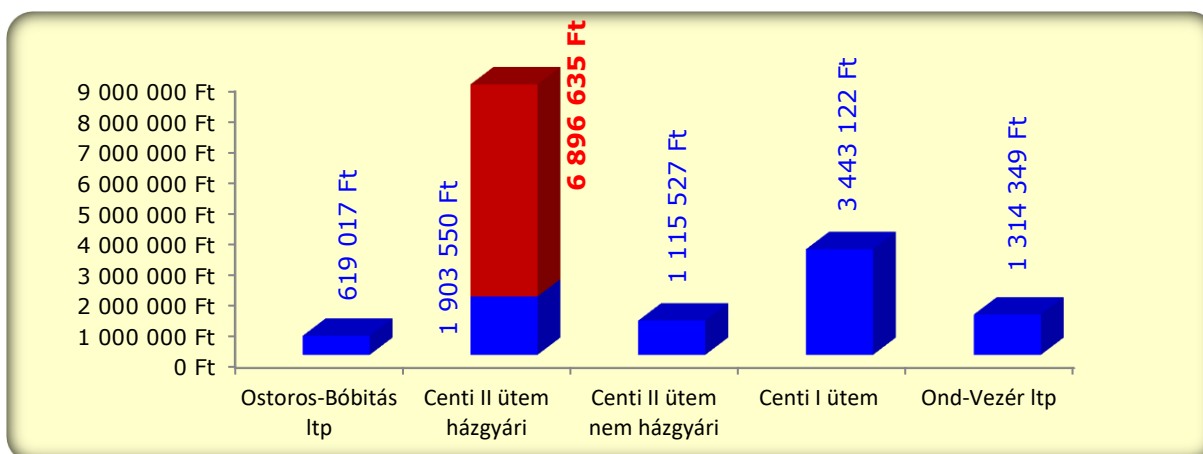
A tendencia egyértelműen pozitív.

Tulajdonképpen oda jutott a helyzet, hogy minden tartozás, fizetési meghagyásos eljárásban érvényesítésre került, a kapcsolódó végrehajtások mindenkinél folyamatban vannak. E tekintetben is a lakásszövetkezet adminisztrációja, eljárásrendje lényegében tökéletesen, hiba nélkül működik, mert minden érintett személynél minden követelés – általában relatíve rövid, ésszerű időn belül, azt is figyelembe véve, hogy ne legyen folyamatban egyszerre sok eljárás párhuzamosan nagyon kis összegű követelésre - érvényesítésre került, illetve a korábban szünetelő végrehajtási eljárások újraindítása is megtörtént. Mivel ebben a nagyobb tartozói körben az elmúlt évek tapasztalatai alapján lényegében nem fordulnak elő ellentmondások, vitatások, a fizetési meghagyások jogerősödnek, és ennek alapján a végrehajtási eljárás megindítására is minden esetben sor kerül, és a végrehajtóval való együttműködés, kapcsolattartás is kifogástalanak mondható, folyamatos kapcsolatban van a Szövetkezet az érintett végrehajtókkal. A végrehajtások igaz, hogy relatíve hosszú idő alatt, de általában eredményesen lefutnak. Mindez azonban elsődlegesen formai eredményesség, nem garantálja, hogy a tartozások a végrehajtás folyamán teljes egészében megtérüljenek, de az utóbbi évek tapasztalatai jobbak a korábbiakhoz képest.

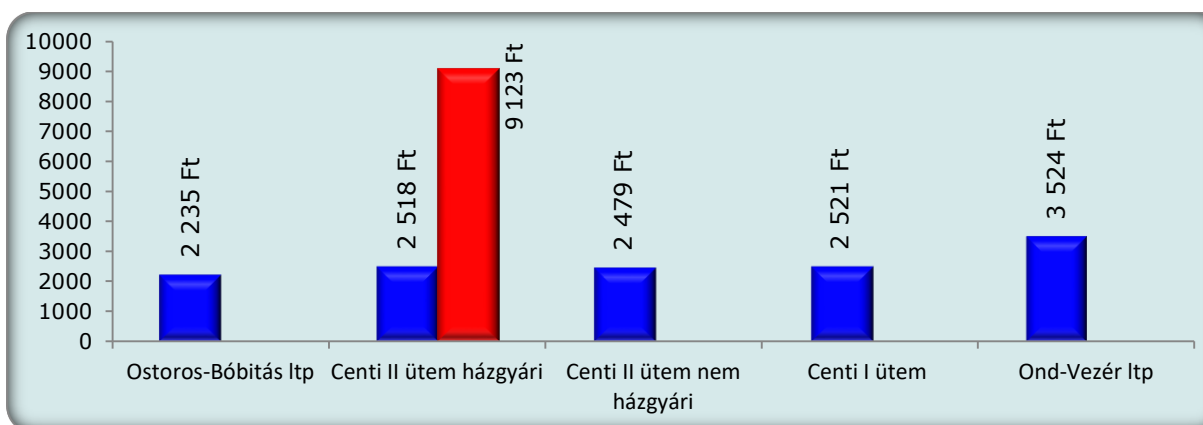
Kimutatás az Összefogás Lakásszövetkezet fűtés-melegvíz szolgáltatás tartozásairól épületek szerint 2022. december 31-i állapot (6.896.635.-Ft)



Kimutatás az épület-fenntartási költség (valamennyi épület esetében 8.395.565-Ft) és a fűtés-melegvíz szolgáltatás (csak a házgári épületek esetében 6.896.635-Ft) együttes tartozásairól lakótelepek szerint 2022. december 31-i állapot (15.292.200.-Ft)



Kimutatás az épület-fenntartási költség és fűtés-melegvíz szolgáltatás együttes tartozásairól lakáсарányosan 2022. december 31-i állapot (lakótelepenként).



1.6. Közös költség

A közös költség módosítása minden évben az építőanyagok változása (2022. évben 8,5 %) , valamint az inflációs adatok (2022-ben 14,5 %) miatt is esedékes. A közös költség módosítása számos tényező függvénye, de legtöbb esetben a fent említett tényezők is a módosítást erősítik. A magyarázatok megelőzése érdekében lakásszövetkezetünk az évek során több alkalommal is elkészítette a közös költség elemeinek táblázatát (a legutóbb 2022/21-es hírlevélben „mit is fizetünk” címmel található).

A 2023. évi módosítások magyarázatául megfogalmazható, hogy a múlt évben az infláció (14,5%) a korábbi évekhez képest jelentősebb mértékben megemelkedett, következésképpen az építőipari anyagárak, a lakások árai, azok felújításának költségei jelentősen megváltoztak. Ez befolyásolta az építőanyagok változását, valamint az infláció növekedés tényét. A közös költség megállapításánál tekintettel voltunk a lakásokba szerelt mellék vízmérők és a bekötési főmérők mutatott értékeire, az előző évi lépcsőházi gazdálkodások eredményére. Lakásszövetkezetünk munkaszervezete mindenkor készséggel ad tájékoztatást és magyarázatot mind a 262 lépcsőház képviselőjében eljáró tulajdonos társak megkeresése esetén a tényszerű kérdésekre, valamint minden lépcsőházi megbízott részére megküldjük az éves elszámolásokat.

A 2023. évi közös költség tervezése az Igazgatóság 2023. január 09-i határozata alapján készült. A tervezés figyelembe vette az épületek/lépcsőházak egyéni szokásait/fogyasztásait, gazdálkodásait és a 2023. évi nyitó egyenlegeket.

Fentieket figyelembe véve 2023. április 01-től:

- 2 lépcsőháznál 7 Ft/m², itt mindösszesen az Igazgatóság által meghatározott felújítási alap módosítását kellett figyelembe venni, mivel az üzemeltetési díjat a bérleti bevételből fedezik.
- 96 lépcsőház esetében 10-12 Ft/m², a módosítás, a felújítási alap (7 Ft/m²), valamint az építőipari anyagok (8,5 %) változása miatt.
- 138 lépcsőháznál 15-20 Ft/m², a módosítást, a felújítási alap (7 Ft/m²), valamint az előző év (2022) gazdálkodása (éves záró egyenleg) és az építőipari anyagok (8,5 %) változása teszi szükségessé.
- 26 lépcsőház esetében 25 < Ft/m² a módosítást, a felújítási alap (7 Ft/m²), valamint az építőipari anyagok (8,5 %) változása és az előző év (2022) gazdálkodásában mutatkozó jelentős mértékű üzemeltetési hiány (éves záró egyenleg) teszi szükségessé.

A felújítási alap növelésének érdekében 71 lépcsőház közössége az Igazgatóság által jóváhagyott mértéken felül egyénileg magasabb módosításról döntött. A közös költség elemzése kapcsán megállapítható – miután a felújítási alapképzés összege ez évben 86 Ft/m² és várhatóan az ingatlan biztosítás összege 2023. július 01-től változatlanul 16,80.- Ft/m² havonta – hogy ez a két tétel továbbra is a közös költség befizetésnek átlagosan ~60%-át teszi ki. Az épület fenntartási költség 2022. évi költség és bevétel elszámolását a **7.** számú táblázat, a 2023. évi költség és bevétel előirányzatot a **9.** számú táblázat tartalmazza. A lépcsőházankénti részletezés a **9/a.** számú táblázatban található.

1.7. Fűtés-melegvíz költség

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

A tömbfűtéssel rendelkező épületek 2023. április 1-től átlagosan 210 Ft/m² fűtés, illetve 925 Ft/m³ melegvíz díjat fizetnek. Abban az esetben, ha valakinek a fűtés-melegvíz költsége nem a fentiek szerint alakult, az abból adódik, hogy a saját melegvíz felhasználása, vagy épületük fűtési szokása, illetve az épület közösségi vízfogyasztása az átlagtól eltérően alakult.

Az eddig megismert rezsicsökkentés átszabása miatti változásokról a tömbfűtéssel rendelkező épületekre vonatkozóan tájékoztatást adtunk több alkalommal hírlevél formájában. A házgári épületekben Lakásszövetkezetünk 2002-ben és a 2007-ben eredményes, energiatakarékos kazánkorszerűsítést hajtott végre (VIESSMANN, Junkers). Ennek köszönhetően, a Magyar Kormány 259/2022. (VII. 21.) Korm. rendelete alapján az egyetemes szolgáltatási árszabások meghatározása utáni szigorú kvótában jelentős mértékben beleférünk, amelyről az érintett lakóközösség részére három (XIII./2022./14.,15.,16.) alkalommal hírlevélben is részletesen beszámoltunk.

A rendelet bejelentését követően Lakásszövetkezetünk az MVM honlapján „Társasházi/Lakásszövetkezeti nyilatkozatot” adott 2022. július 22-én az egy gázmérővel rendelkező épületek adatairól, amely alapján valamennyi érintett házgári épület (15) esetében a rezsicsökkentés módosítása után is jogosultak vagyunk a kedvezőbb energia árakra.

Az épületek 2022. évi fűtés és melegvíz költség és bevétel elszámolását a **4.** számú táblázat, a 2023. évi költség és bevétel előirányzatát a **11.** számú táblázat tartalmazza. A 2023. április 1-től bevezetendő megemelt fizetési javaslat épületenkénti bontása a **11/a.** számú táblázatban található.

Ezúttal is megemlítjük, hogy a 2002-ben telepített Viessmann kazánok állapota koruknak (20év) megfelelő állapotban vannak, üzemeltetésük ennél fogva időszakonként jelentősebb javítást igényelnek, amely egyre több karbantartási költség megfizetésére készteti az ott lakó tulajdonosokat.

2. Épületfenntartás

2.1. Karbantartás

A műhelyünk árbevételét a küldöttgyűlés 2022. március 28-i ülésén 44 millió Ft -ban határozta meg. A műhely, számlázásra kerülő műveleti díja 8.000, - Ft/óra, félóra 6.000, - Ft összegben került meghatározásra.

A 2022-es évre meghatározott tervezett árbevétel (a létszám csökkenése ellenére -egy fő félévkor kilépett -) kismértékben túlteljesítettük, az elszámolások alapján az összesített eredmény 44.202.969-Ft lett.

A műhely létszáma 1 fő lakatosból, 1 fő víz- központi fűtés szerelőből (+ megbízott raktáros), 1 fő villanszerelőből, és 1-fő 6 órás raktári/műszaki adminisztrátorból áll.

A műhely munkáját a kézi és gépi szerszámokon kívül egy 2014-es évjáratú FORD Transit tehergépjármű, valamint egy 2021-es évjáratú ISEKI kistraktor (utánfutóval+hókotróval) segíti. A gépjárművek műszaki vizsga és munkavédelmi szempontból levizsgáztatása és az azt követő üzembe helyezése megtörtént.

Az elvégzett munkák megrendelés szerinti megosztása a 2022-es évben a következőképp alakult:

➤ 721-es Lakossági megrendelés	71 alkalom
➤ 731-es Karbantartási megrendelés	347 alkalom
➤ 732-es Felújítási megrendelés	126 alkalom
➤ 734-es Garázzsal kapcsolatos megrendelés	1 alkalom
➤ 735-ös Kazán üzemeltetéssel kapcsolatos megrendelés	44 alkalom
➤ 621-661-es Igazgatási megrendelés (Hilda utca 1.)	118 alkalom
➤ 681-es Garanciális megrendelés	5 alkalom (anyaghibából eredően.)

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

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

A garázsok fenntartásával kapcsolatos javítások/hibaelhárítások száma a 2023-as évben a tűz és érintésvédelmi ellenőrzés során felmerült hiányosságok miatt várhatóan emelkedni fog, amelynek költsége a garázsok bérleti bevétele nyújt fedezetet. Ezeket a javításokat (jellemzően elektromos) saját létszámmal tervezzük elvégezni.

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

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

2.2. Házgyári épületekben lévő garázkapuk (80 db)

A házgyári épületek építésekor az adott épületben lakók finanszírozásából a lakásszövetkezet lebonyolításában a diszponibilis helyiségekből 80 db garázs lett kialakítva. Használatukra, karbantartásukról és bérelhetőségükről 2021-ben az elmúlt évtizedek hagyománya és tapasztalata alapján megújított szabályzat készült. A bérleti díj a garázs ágazat költségéből, valamint az adott épület felújítási alapjára kerülő összegből áll. A bérleti díjat az Igazgatóság hatáskörénél fogva az Alapszabály 5.5.7. pontja értelmében évente meghatározza.

Alapszabály 5.5.7

„Az Igazgatóság megállapítja – a hatósági árakat, a gazdálkodás szabályait és szükségszerűségeit figyelembe véve – a megépült és meglévő épületek tulajdonosait terhelő közös és egyéb fizetési kötelezettségeket.”

Az Igazgatóság 2023. február 13-i ülésén a szabályzat és a tulajdonosokat terhelő kötelezettségeket, szükségszerűségeket figyelembe véve az elmúlt év szolgáltatási díjak árváltozásának megfelelően a bérleti díjat 2023. április 01-től 7,1%-al megemelte.

„25/C/2023.(II.13.) számú határozat: Az Igazgatóság úgy határoz, hogy 2023. április 1-től a Centenárium lakótelep II. ütemében kialakított garázsok bérleti díját az alábbiak szerint módosítja: A bérleti díjat 9.450.-Ft-ról 10.100.-Ft-ra, az épület felújítási hozzájárulást pedig 6.300.-Ft-ról 6.700.-Ft-ra emeli. Megbízta az ügyvezető igazgatót a változások átvezetésével és az érintett bérlők értesítésével.”

Karbantartás vonatkozásában az elmúlt években a garázs kapukat új Hörmann szekcionált típusú távirányítós kapukra cseréltük. Ezeket állagmegóvás/karbantartás miatt évi két alkalommal, tavasszal és ősszel az elmúlt évekhez hasonlóan a garázkapuk tisztítását/karbantartását elvégezzük.

2.3. Eljárási Rend

Épületeink 500.000, - Ft-ot meghaladó felújítási munkáinak bonyolításához az Eljárási Rend előírásait betartottuk. 2023. elején, azt az eddigi gyakorlatnak megfelelően a Felügyelő Bizottság ellenőrizte, a 2022-es évre vonatkozóan az előírások betartását, a tapasztalataikat a jelentésükben részletezik.

Nagy értékű felújításokra 2022-ben 63 alkalommal került sor, a megkötött szerződések összege 96.394.676, - Ft volt, a 200.000, - és 500.000, Ft közötti felújítási munkák esetében a szerződéskötésekre 61-esetben, 19.241.781, - Ft összegben került sor.

Az Eljárási Rend hatálya alá tartozó 2022-évi beszerzések ügyintézésé és figyelemmel kísérése során tapasztalt észrevételeket, kifogásokat, azok aktualitása miatt az alábbiakban ismét megerősítjük. Kérjük elsősorban a küldöttek és lépcsőházi megbízottak segítségét, azok megoldásában:

- Sok lépcsőházban nincs megbízott, vagy olyan személy, aki a karbantartási, felújítási munkákat figyelemmel kísérné, a hozzájáruló dokumentációt egyeztetné a tulajdonostársakkal, ezt általában az aktuális felújításban (pl.: beázás) legjobban érintett tulajdonos vállalja fel,
- Az építőipari munkaerőhiány érződik az ajánlatok beérkezésekor, sok esetben már a bevált cégek sem küldenek ajánlatot, vagy az ajánlat elfogadása után a kivitelezésre 3-6 hónap kezdési időpontot adnak meg,
- Az építőipari anyagárak, valamint az emelkedő kivitelezői munkabérek miatti magas vállalási összegeket a tulajdonosok gyakran soknak tartják, nehezen fogadják el a munkák jelenlegi piaci értékét,

- Sok esetben előfordult, hogy nehéz három kivitelezői ajánlatot beszerezni, mivel van olyan szakipari tevékenység, ahol igen nagy a szakember hiány (pl. kőműves, hideg-burkoló, villanyszerelő stb.), ez főleg a kisebb értékű munkáknál jelentkezik.
- A lakástulajdonosok több esetben a szövetkezetre neheztelnek, amiért a homlokzati hőszigetelések és klíma telepítések esetében a XVI. Kerület Építési Szabályzata előírásai szerint kell eljárunk.
- Kérésünk, hogy a műhelytől csak abban az esetben kérjenek árajánlatot, ha reális esély van a munka elvégzésére, mert az évente bekért, de nem megvalósuló munkák miatt a kollégáinknak kevesebb ideje marad egy esetleges sürgős munka dokumentumainak elkészítésére.

3. Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása

3.1. Kazán felügyelet, karbantartás

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

A Viessmann kazánok karbantartását a Kazép Lángtechnika Kft. munkatársai a szerződésben meghatározott módon végzik, a munkálatokat 2022-ben is elvégezték.

Az SBT Automatika Kft. a szoftverek karbantartását, tesztelését, valamint a szükséges módosításokat 2022. év folyamán elvégezték. 2022. január végén a fűtési időszakban egy ismételt ellenőrzés történt, amely megállapította az elektronikai alkatrészek jellemző előregedését. Ezek az alkatrészek meghibásodásuk után nem javíthatók, cseréjüket szükséges elvégezni, amelyeknek egyre nagyobb költsége van.

A kazánok nyári karbantartását, a lakásszövetkezet műhelye a kazánfelügyelet megrendelése alapján elvégezte. A munkák tervezett időpontjára ütemezés készült, amelyről hírlevél formájában (2022/13) a lakástulajdonosok tájékoztatást kaptak, valamint minden lépcsőházba ki függesztésre került, hogy a szolgáltatásban mikor várható üzemeltetési kimaradás a karbantartási idő alatt.

Kazép Lángtechnika Kft. a nyári karbantartás során felhívta a figyelmet arra, hogy a kazán telephelyek a koruknak (20 év) megfelelő állapotban vannak, az elhasználódás mértéke nem számottevő, az időnkénti meghibásodások jellege és mértéke a gyártói előrejelzésekkel összhangban vannak. Azt megállapítani természetesen nem lehet, hogy melyik egységgel mikor milyen műszaki probléma fog történni, ellenben a javításokhoz a technológia, és az esetleges alkatrészek elérhetőek, értelemszerűen ezen esetekben számolni kell akár jelentősebb kiadásokkal is.

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

4. Épületbiztosítás

Az Allianz Hungária Biztosító Zrt. a 2022. évben a közösségi tulajdont érintő károkat maradéktalanul megtérítette. Legjellemzőbb kártípusok: vízkár, csőtörések, szennyvízcsatorna dugulások, üvegkár, beázás. A kártípusok között megjelent a viharkár is.

2022. évben a bekövetkezett károkról készült kimutatás szerint a kárkifizetések összege az előző évekhez hasonlóan alakult. Ez a viszonylag kedvező kárhányad tette lehetővé, hogy az éves díj nem emelkedett.

A 2022. évi biztosítási díjak indexálása 2023. június 30-ig van érvényben, ugyanis a biztosítási évforduló minden évben július hó 1. Ebben az évben lejár az Allianz biztosítóval öt évre kötött szerződésünk. Az új megállapodás érdekében valamennyi nagy biztosítótól kérünk ajánlatot, hogy a legkedvezőbbet tudjuk választani a következő időszakra.

5. Tűzvédelem, érintésvédelem, munkavédelem

5.1. Tűzvédelem

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

Feladatai közé tartozik a Lakásszövetkezet munkavállalóira vonatkozó teljes körű munkavédelmi feladatainak ellátása, mint:

- kockázatértékelés készítése, aktualizálása;
- egyéni védőeszközök meghatározása, ellenőrzése;
- munka és tűzvédelmi oktatások megtartása az alkalmazottak részére;
- munkabalesetek kivizsgálása;
- foglalkozás egészségügyi előírások betartásának ellenőrzése;
- rendszeres (negyedéves) telephelyi bejárás megtartása;
- gép-üzembehelyezések, valamint felülvizsgálatok.

Jelenlegi tűzvédelmi feladatok:

- tűzvédelmi szabályzat készítése, aktualizálása;
- lakóépületek tűzvédelmi bejárása és dokumentálása a lakásszövetkezet igénye és besztása szerint;
- tűzvédelmi oktatások megtartása az alkalmazottak részére;
- tűzvédelmi fejlesztésekkel kapcsolatos javaslattétel; - létesítési, beruházási feladatok tűzvédelmi véleményezése;
- Lakásszövetkezet segítése tűzvédelmi prospektusok, ismeretterjesztő anyagok kiadásában;
- a telephelyen, a lépcsőházakban és a garázsokban található tűzcsap és tűzoltó készülékek éves karbantartása, érvényesítése.

5.2. Érintésvédelem,

Az Összefogás Lakásszövetkezet szerződést kötött Miltényi Andor egyéni vállalkozóval a Lakásszövetkezet kezelésében lévő Budapest, XVI. kerület Centenárium lakótelep, Ond Vezér lakótelep és az Ostoros-Bóbitás úti lakótelep épület együtteseinek végzendő érintésvédelmi-tűzvédelmi szabványossági és villámvédelmi felülvizsgálatokra, valamint ezek alapján a jegyzőkönyvek elkészítésére.

A megrendelő a szerződés aláírását követően ütemezést és címlistát adott a vállalkozónak, aki ennek megfelelően a munkát megkezdte, és az ütemtervnek megfelelően a méréseket folyamatosan végzi.

5.3. Munkavédelem (foglalkozás-egészségügy)

Lakásszövetkezetünk kapcsolata a XVI. kerületi Foglalkozás-egészségügyi szolgálattal folyamatos. Munkatársaink a törvényi előírásoknak megfelelően évente egy alkalommal kötelezően részt vesznek a munka alkalmassági vizsgálaton. A karbantartó üzem munkatársai ütemezetten és folyamatosan megkapják a szükséges védőoltásokat.

A szövetkezet dolgozói részére a munka és tűzvédelmi oktatások dokumentáltan, minden évben megtörténnek.

6. SzMSz módosítás

103/2022.(XI.21.) számú határozat

Az Igazgatóság 2022. november 21-i ülésén jóváhagyta az Összefogás Lakásszövetkezet munkaszervezetének megújított struktúráját, amelyet az osszefog.hu honlapon a letöltések menü pont alatt megtekinthetnek.

7. Előterjesztés a 1163 Budapest, Kerepesi út 164-174. című lakásszövetkezeti épület alapítói dokumentációjának módosításáról

Az Összefogás Lakásszövetkezet 1163 Budapest, Kerepesi út 164-174. számú épületének (hrs.: 100075/2) (ingatlan-nyilvántartási adatok) lakásának 1/1 arányú tulajdonosa Kretz Károly kéréssel fordult a lakásszövetkezethez. Nevezett 2014-ben a lakásszövetkezettől megvásárolta 800 000 Ft vételárért, a jelzett lakás szomszédságában található 10,8 nm alapterületű telefonközpont megjelölésű helyiséget és ennek alapján azt a lakásával összenyitotta, egyesítette.

A tárgyi döntést a küldöttgyűlés 2014-ben írásos szavazással elfogadta, Kretz Károly azóta a megnövekedett 53,8 nm alapterület után fizeti a Lakásszövetkezet részére az üzemeltetési és felújítási költséget. A jelzett szerződésben a Lakásszövetkezet kötelezettséget, vállalt arra, hogy a kapcsolódó és szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárást a megnövekedett alapterületű lakás tekintetében lefolytatja. Kretz Károly időközben elkészítette a megnőtt alapterületű lakás ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez szükséges változási vázrajzot (1. sz. melléklet, záradékolási ideje: 2022.09.15, ikt. sz.: 7206/1253/2022, és beszerezte a tárgyban szükséges változások megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt (a XVI. kerületi Önkormányzattól, ikt. sz.: 1/2229-02/2022, 2. sz. mellékletként csatolva). Ezen a ponton szükséges a lakásszövetkezet részéről egy küldöttgyűlési döntés a Kerepesi út 164-174. számú épület alapítói dokumentációjának a módosítására, másrészt pedig a lakásszövetkezet nevében szükséges a küldöttgyűlés hozzájárulása ahhoz, hogy ezt a jelzett telefonközpont megjelölésű helyiséget Kretz Károly a lakásához csatolhatta annak megvételét követően, ezzel a lakásának alapterülete a jelzett 10,8 négyzetméterrel megnőtt, és hogy az erre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási döntés meghozatalához a Lakásszövetkezet véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul

Tisztelt Küldöttek!

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 (ingatlan-nyilvántartási adatok) szereplő 10,8 m² alapterületű diszponibilis helyiség összevonásra került az alapítói dokumentációban (ingatlan-nyilvántartási adatok) szereplő az épületben (ingatlan-nyilvántartási adatok) Kretz Károly 1163 Budapest, (ingatlan-nyilvántartási adatok) 1/1 arányú tulajdonában álló eredetileg 43 m² alapterületű lakással, melynek együttes rendeltetése nem változik, lakás marad. Az új illetőség helyrajzi száma megegyezik az eredeti lakás helyrajzi számával (100075/2/A/58). A jelzett (ingatlan-nyilvántartási adatok) lakással egyesítésre kerülő diszponibilis helyiség alapító okiratbeli sorszáma az egyesítéssel megszűnik.

Az egyesítés folytán létrejövő lakás hasznos alapterülete 43 m²-ről, 53,2 m²-re változik és abban az alábbi helyiségek találhatók: előtér: 5,27 m², kamra: 0,69 m², konyha: 5,83 m², wc: 0,75 m², fürdő: 4,23 m², közlekedő: 2,35 m², szoba: 9,84 m², szoba: 20,27 m², valamint 3,95 m² alapterületű loggia.

Tisztelt Küldöttek!

A fentiek alapján kérjük, hogy a határozati javaslat 9. pontját a szóban forgó alapítói dokumentáció módosítása tárgyában szavazatukkal támogatni szíveskedjenek.

8. Egyéb fontosabb információk

8.1. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató Ház (1165 Hilda utca 1.)

A Lakásszövetkezet Szolgáltató Házának építése 1983-ban kezdődött, amelynek birtokba vételre 1986-ban került sor. A Szolgáltató Ház a szövetkezet saját erős lebonyolításában, kivitelezésben készült, a szövetkezetet támogató vállalatok közreműködésével. Az elmúlt közel négy évtizedben az épület állag megóvására/hőtechnikai fejlesztésére az átadását követően a Lakásszövetkezet keveset költött. Az elmúlt években viszont már egyrészt sürgős beavatkozásokra (tetőfelújításra) lett szükség, másrészt pedig számos egyéb felújítás vált szükséges-

sé. Az Igazgatóság többször foglalkozott az épület állagával és ezek eredményeként terv készült a megújítások ütemezésére. Mindezeket figyelembe véve az elmúlt években szükségessé vált a nyílászárók (csak ablakok) cseréje, az udvar burkolatának a felújítása, az Olga utcai bejárati kapu cseréje, valamint a földszinti és az első emeleti vizesblokkok/mosdók felújítása. A beszámolóban felsorolt felújításokat szem előtt tartva sor került a földszint és az épület oldalszárnyában a fűtés megújítására. 2022. tavaszán a szolgáltató házban teljes mértékben felmondtuk a gázszolgáltatást, amely következtében ~10 Mft megtakarítást tudtunk elérni.

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

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

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

8.2. Az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések átadása

2023. szeptember 01-én a kitüntetések, elismerések átadására a Lakásszövetkezet megalakulásának 50. évfordulóján, - amelyet a „Centenárium nagy réten”- ötödik alkalommal megtartott nagyszabású Szövetkezeti Napon kerültek átadásra.



Abonyi János elnök köszöntötte a meghívottakat és természetesen azokat a lakásszövetkezeti tagjainkat, akiknek az elmúlt években, a közösség érdekében végzett kiemelkedő munkáját volt hivatott az elnökség megköszönni.

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

- Bertalan Jenő „Összefogás Lakásszövetkezetért” arany fokozat,
- Szolnoki István, illetve Dr. Hossain Anowar „Összefogás Lakásszövetkezetért” ezüst fokozat,
- Varga János, Kasziba Erika, Kovácsné Puskás Márta, Fekete Attila és Borbélyné Csapó Piroska az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések.

A kitüntetetteknek ezúttal is köszönjük a munkájukat, gratulálunk.



Tisztelt Küldött Társunk!

2022-ben 10 rendes és 2 rendkívüli ülést tartottunk, amelyen 115 határozatot hoztunk, a döntések zömében egyhangú szavazással születtek.

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

Az Igazgatóság a 2023. évi Küldöttgyűlés megtartásának dátumát

2023. március 27-re (hétfőn) 18-órára tűzte ki.

A Küldöttgyűlés írásos anyagait időben kiküldtük.

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

A Beszámoló részét képezik a mellékelt táblázatok, elszámolások és a 2023. évre vonatkozó tervek. A lépcsőházak részére kiadjuk a költségeikkel, befizetéseikkel kapcsolatos elszámolásait.

Lehetőséget biztosítunk minden tagtársunknak az elszámolások átvizsgálására, kérdéseik megválaszolására.

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

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság

**2023. március 20-án (hétfőn) 16 órától - 19 óráig
rendkívüli fogadónapot tart,**

mely fogadónapon az érdeklődőket szeretettel várjuk.

Kérjük beszámolóinkat, a Lakásszövetkezet 2022. évi zárszámadását és a 2023. évi terveket elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2023. március 06.

Igazgatóság

Határozati javaslatok

a 2023. március 27-i 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 2022. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról azzal veszi tudomásul, hogy a lakásszövetkezet 2022. évi vagyon és eszköz-forrás oldal végösszegét

1.455.443.222,-Ft

azaz – Egymilliárd-négyszázötvenötmillió-négyszáznegyvenháromezer-kettőszázhuszonkettő -forintban határozza meg.

3. A Küldöttgyűlés a lakásszövetkezet 2023. évi tevékenységére vonatkozóan beterjesztett terveket, költségvetéseket elfogadja.
4. A Küldöttgyűlés a 2023. évre vonatkozó épület fenntartási költségeket a 9/a, a fűtés-melegvízdíj költségeit pedig a 11/a táblázatban foglaltak szerint elfogadja.
5. A Küldöttgyűlés a Műhely 2023. évi tervét 46.000.000,-Ft-ban, a fizikai dolgozók átlag létszámát 3-4 főben, az üzemi rezsiköltséget a bér és közterhe 170 %-ában, a szövetkezeti általános költséget a bér és közterhe 40 %-ában, a tartalékalapot pedig az árbevétel 5 %-ában határozza meg.
6. A Küldöttgyűlés az „N” jelű épület – Centenárium sétány 16-24. – szolgáltató egységeire vonatkozóan az alábbi üzemeltetési-felújítási befizetési kötelezettségeket határozza meg 2023. évre.

XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában			
79/1	bérliők	1 (orvosi)	308 700 Ft
		2 (CBA)	490 500 Ft
		3 (ex takarékn)	111 600 Ft
		4 (fodrász)	48 300 Ft
		5 (szociális h.)	99 000 Ft
79/3		6 (önk.)	57 600 Ft
XVI. Önkormányzat összesen			1 115 700 Ft

Magán tulajdon			
79/2		HUNGAROSACK Kft	56 100 Ft
79/4		Gyémánt patika	139 800 Ft
79/5		BOO BOO diszkont	334 500 Ft
79/6		Száger Ivett	49 200 Ft
79/7		Shen Feng Huan	169 500 Ft

A befizetési előírányt összeítve 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 ki-mutatott rezszi megtakarításokat, melynek együttes összege 2013. január 01. és 2022. december 31. között 119.774.079,- Ft.

A házigyári épületeknél a fűtés-melegvíz ágazatnál a rezsicsökkentés a 4. számú tábla G, H, I, J soraiban láthatók, melynek végösszege 528.497.846,- Ft.

Minden tulajdonostárs borítékban megkapta a lakására vonatkozó 2013. január 01. és 2022. december 31. közötti időszak rezszi megtakarításait költségnemenkénti bontás-ban.

8. Tisztségviselők díjazása

Az FB az Alapszabály 5.6.4.5. pontja szerinti felhatalmazása alapján az alábbiakat java-solja a Küldöttgyűlésnek:

1. A Szövetkezet tisztségviselőinek éves egyszeri bruttó jutalmát, tiszteletdíját – amelynek fedezete a 2023. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított – az alábbiak szerint javasolja:

az Igazgatóság elnökének 626000,Ft-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének 689000Ft-ot, az Igazgatóság és az FB tagjainak 601000, Ft-ot.

2. A Szövetkezet elnökének havi bruttó bére 2023. január 1-től 623000,-Ft

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

9. A Küldöttgyűlés a Lakásszövetkezet alapszabályának mellékletét képező alapítói doku-mentációt a 1163 Budapest, Kerepesi út 164-174. sz. épület (hrsz.: 100075/2) alapítói dokumentációja vonatkozásában az alábbiak szerint módosítja az Alapszabály módosítá-sára előírt feltételek betartásával: Az alapítói dokumentációban XIX. sorszám alatt sze-replő 10,8 m² alapterületű telefonközpont megnevezésű szövetkezeti helyiség 2014. má-jus 27. napjával 800.000,-Ft vételárért értékesítésre került. Kretz Károly (ingatlan-nyilvántartási adatok), részére illetőleg összevonásra, egyesítésre került az alapítói do-kumentációban 58. sorszám alatt szereplő az épületben, lépcsőházban fszt. 2. szám alatt található Kretz Károly (ingatlan-nyilvántartási adatok) 1/1 arányú tulajdonában álló ere-detileg 43 m² alapterületű 100075/2/A/58 helyrajzi számú lakással, melynek együttes rendeltetése nem változik, lakás marad. Az új illetőség helyrajzi száma megegyezik az fszt. 2. alatti eredeti lakás helyrajzi számával (100075/2/A/58) és alapterülete 54 négy-zetméteresre változik. A jelzett, a fszt. 2. sz. alatti lakással egyesítésre kerülő telefon-központ megnevezésű helyiség alapító okiratbeli sorszáma az egyesítéssel megszűnik. A küldöttgyűlés egyúttal feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz is, hogy a fentiekben jelzett változtatás (a telefonközpont megnevezésű 10,8 m² alapte-rületű helyiség a 100075/2/A/58 helyrajzi számú lakáshoz kapcsolásra egyesítésre kerül, változatlanul lakás rendeltetés mellett) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetőleg a fentiekben meghatározott adásvételi szerződéshez annak teljesítéséhez a Kül-döttgyűlés feltétlenül véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul.

PÉNZÜGYI SZÁMVITELI KIMUTATÁSOK

Mérleg/részletes -2022. december 31.	(1. sz. táblázat)
Mérleg/összevont -2022. december 31.	(1./a sz. táblázat)
Felújítási alap felhasználása LTP-vel korrigált 2022. december 31.	(2. sz. táblázat)
Felújítási alap -2022. december 31.	(3. sz. táblázat)
A 2022. évi fűtés-melegvíz költség és bevétel elszámolása	(4. sz. táblázat)
Bevétel és költség elszámolás „A”	(5. sz. táblázat)
Bevétel és költség elszámolás „B”	(6. sz. táblázat)
2022. évi épületfenntartási költség és bevétel elszámolás	(7. sz. táblázat)
Zárszámadás indoklása 2022. december. 31.	(8. sz. táblázat)
2023. évi épületfenntartási költség és bevétel előirányzat	(9. sz. táblázat)
Az épületfenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2023. április 1-től	(9/a. sz. táblázat)
2022. évi Üzemeltetési hiány kimutatása	(10. sz. táblázat)
2023. évi fűtés-melegvíz elszámolás költség és bevétel előirányzata	(11. sz. táblázat)
Fűtés-melegvízdíj befizetésének alakulása 2023. április 01-től	(11/a. sz. táblázat)
Bevétel és költség előirányzat 2023 évre „A”	(12. sz. táblázat)
Bevétel és költség előirányzat 2023 évre „B”	(13. sz. táblázat)
Az épületfenntartás ágazatban a rezsi megtakarítások összege 2013. január 1-től 2022. december 31-ig	(14. sz. táblázat)

M é r l e g
2022. december 31.

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

sorszám	Tételsor elnevezése	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)	
002.	A. Befektetett eszközök	110 929
003.	I. Immateriális javak	0
004.	II. Tárgyi eszközök	97 071
005.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	13 858
006.	B. Forgóeszközök	1 344 514
007.	I. Készletek	8 353
008.	II. Követelések	4 188
009.	III. Értékpapírok	1 146 819
010.	IV. Pénzeszközök	185 154
011.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0
012.	Eszközök (aktívák) összesen	1 455 443
013.	Források (passzívák)	
014.	D. Saját tőke	701 139
015.	I. Jegyzett tőke	193 835
016.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0
017.	III. Tőketartalék	406 387
018.	IV. Eredménytartalék	0
019.	V. Lekötött tartalék	0
020.	VI. Értékelési tartalék	0
021.	VII. Adózott eredmény	100 917
022.	E. Céltartalékok	0
023.	F. Kötelezettségek	6 125
024.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0
025.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
026.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	6 125
027.	G. Passzív időbeli elhatárolások	748 179
028.	Források (passzívák) összesen	1 455 443

**Felújítási alap felhasználás LTP-vel korrigált
2022. december 31.**

[illegible]

Felújítási alap
2022. december 31.

[illegible]

A		A-II	B-II		C-II	D-II	E-II	G-II	H-II	O-P	R-S	T-II	U-II	V-II	Z-II	Összesen
alapadatok	B	Megnevezés	1-5 lh	1-4 lh	5-6 lh	1-5 lh	1-3 lh	4-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-6 lh	1-4 lh	1-4 lh	1-4 lh	69 lh
	C	Lakás szám	64	44	40	64	60	60	76	60	40	40	32	32	40	756
	D	Épület m²	4073,3	2828,0	2490,0	4073,3	3735,0	3735,0	4091,7	3826,4	2542,1	2542,1	1970,4	1970,4	2463,0	46956
	E	közüzemi díj	1872	1930	2358	1724	2003	2023	2418	2106	2210	2167	2274	2271	2073	
	F	üzemelés, ill. egyéb ktg.	846	1117	1149	662	859	715	758	780	723	1389	836	1028	698	
		Ft/m²/év														
rezi	G	gáz rezi megtakarítás	38 517 305	30 187 464	30 839 954	40 483 970	38 519 723	41 203 226	46 212 706	52 044 901	31 447 971	30 836 960	22 849 794	22 579 412	26 442 169	523 903 602
	H	áram rezi megtakarítás	1 486 762	1 116 518	2 328 648	1 425 511	2 627 148	1 693 341	1 606 527	1 513 006	1 047 254	875 335	906 533	855 993	1 006 141	21 382 330
	I	Víz-csatorna rezi megtakarítás	-3 120	75 670	50 656	85 446	38 863	75 125	19 978	34 936	-57 505	11 243	7 587	-30 012	-12 106	378 798
	J	Összesen (G+H+I)	40 000 947	31 379 652	33 219 258	41 994 927	41 185 734	42 971 692	47 839 211	54 106 761	32 437 720	31 723 538	23 763 914	23 405 393	10 269 320	528 497 846
közüzemi díj	1	Gázenergia ktg.														
	2	Gázóra alapdíj 25m³/h Ft/év	7 172 041	5 173 096	4 980 692	6 523 498	6 649 634	7 175 726	7 599 204	9 343 471	5 299 472	5 311 830	4 139 219	4 076 453	4 789 663	90 940 373
	3	Gázóra alapdíj 40 m³/h Ft/év														
	4	Áram költség	425 234	306 405	749 132	376 251	804 925	469 460	367 688	578 408	269 152	219 077	216 286	201 566	266 233	5 959 605
	5	Víz-csatomádíj	26 337	-21 653	142 000	124 004	28 407	-88 705	-74 097	-29 009	48 431	-22 336	125 617	197 480	50 570	467 560
		Összesen (1+2+3+4+5)	7 623 612	5 457 848	5 871 824	7 023 753	7 482 966	7 556 481	7 892 795	9 892 870	5 617 055	5 508 571	4 481 122	4 475 499	5 106 466	97 367 538
üzemelés, ill. egyéb ktg.	6	Üzemeltetési ktg. Ft/ép/év	187 076	187 077	985 000	187 077	1 073 000	187 077	187 077	187 077	187 077	187 077	187 077	187 077	187 077	4 490 000
	7	Közteher Ft/épület/év	26 024	26 018	0 000	26 018	0 000	26 018	26 018	26 018	26 018	26 018	26 018	26 018	26 018	338 240
	8	Szöv.ált.ktg. Ft/ép/év	621 000	424 000	388 000	621 000	582 000	582 000	621 000	737 000	388 000	388 000	310 000	310 000	388 000	7 330 060
	9	Karbantartás Ft/ép/év	1 475 673	1 687 866	793 490	753 422	548 779	791 906	1 048 110	672 608	463 658	2 165 577	360 697	738 141	343 815	13 356 415
	10	Egyéb ktg. Ft/ép/év	1 134 419	834 418	695 645	1 110 368	1 005 645	1 084 437	1 203 658	1 284 727	774 418	765 168	764 418	764 418	774 418	14 054 993
	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
		Összesen (6+7+8+9+10+11)	3 444 192	3 159 379	2 862 135	2 697 885	3 209 424	2 671 438	3 085 863	2 907 430	1 839 171	3 531 840	1 648 210	2 025 654	1 719 328	39 569 648
	12	Önköltség (1+2+3+4+5)+(6+7+8+9+10+11)	11 067 804	8 617 227	8 733 959	9 721 638	10 692 390	10 227 919	10 978 658	12 800 300	7 456 226	9 040 411	6 129 332	6 501 153	6 825 794	136 937 186
	13	Fűtés-melegvídíj befizetése	12 133 440	8 326 410	7 765 761	11 857 059	10 573 943	11 315 532	13 685 265	11 014 914	7 339 678	7 472 928	5 946 210	5 722 008	6 797 879	140 766 131
	14	Nyíltó egyenleg	2022													
	15	Egyéb bevétel														
	16	Költségtérítés														
	17	Összes bevétel (13+14+15+16)	25 423 483	12 136 554	7 150 342	21 093 618	13 588 977	14 681 032	20 828 424	12 218 851	10 404 623	9 423 969	8 591 901	8 861 185	13 239 350	199 022 475
	18	Záró egyenleg 17-12	2022													
			14 355 679	3 519 327	-1 583 617	11 371 980	2 896 587	4 453 113	9 849 766	1 173 852	3 148 397	383 558	2 462 569	2 360 032	6 413 556	62 085 289

Bevétel és költség elszámolás
2022. december 31.

ezer Ft-ban

Megnevezés	I g a z g a t á s		Önelszámoló Karbantartó Üzem		Épület fenntartás		Fűtés-melegvíz szolgáltatás		Garázs fenntartás		Szövetkezet összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	Tény
Bevételek:												
1. Épületfenntartás-üzemeltetés					151 284	188 140					151 284	188 140
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás							139 162	140 766			139 162	140 766
3. Bérleti díj	2 500	2 397			8 851	9 606			8 640	9 198	19 991	21 201
4. Különféle bevételek	500	583	44 000	44 203	2 756	698		217	360	351	47 616	46 052
5. Előző évi bevételi többlet					78 915	78 915	58 039	58 039			136 954	136 954
6. Tervezett emelés							-28568				-28 568	
Összes bevétel (1-6)	3 000	2 980	44 000	44 203	241 806	277 359	168 633	199 022	9 000	9 549	466 439	533 113
Költségek:												
7. Anyag	5 000	6 033	13 905	19 444	17 182	13 680	104 289	97 367	360	342	140 736	136 866
ebből közüzemi díj	3 500	3 936	1 500	1 500	16 703	13 381	104 289	97 367	360	342	126 352	116 526
8. Munkabér	36 701	36 507	22 537	21 557	33 084	34 140	4 253	4 490			96 575	96 694
9. Közteher	504	2 351	2 930	2 193	3 573	2 999	553	338			7 560	7 881
10. Értéksökkenési leírás	1 365	1 515	2 978	2 828					882	882	5 225	5 225
11. Egyéb költségek	29 430	23 027	1 650	611	94 333	67 707	28 118	27 412	758	467	154 289	119 224
- ebből tiszteletdíj	7 406	8 239									7 406	8 239
- szövetségi hozzájárulás					445	541					445	541
- karbantartás					39 580	11 012	16 642	13 356			56 222	24 368
12. Szűkített önköltség	73 000	69 433	44 000	46 633	148 172	118 526	137 213	129 607	2 000	1 691	404 385	365 890
13. Megtérülések												
14. Korrigált önköltség	73 000	69 433	44 000	46 633	148 172	118 526	137 213	129 607	2 000	1 691	404 385	365 890

Bevétel és költség elszámolás
2022. 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
Bevételek:										
1. Épületfenntartás-üzemeltetés			151 284	188 140					151 284	188 140
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás					139 162	140 766			139 162	140 766
3. Bérleti díj			8 851	9 606			8 640	9 198	17 491	18 804
4. Különféle bevételek	44 000	44 203	2 756	698		217	360	351	47 116	45 469
5. Előző évi bevételi többlet			78 915	78 915	58 039	58 039			136 954	136 954
6. Tervezett módosítás					-28 568				-28 568	
Összes bevétel (1-6)	44 000	44 203	241 806	277 359	168 633	199 022	9 000	9 549	463 439	530 133
Költségek:										
7. Anyag	13 905	19 444	17 182	13 680	104 289	97 367	360	342	135 736	130 833
ebből közüzemi díj	1 500	1 500	16 703	13 381	104 289	97 367	360	342	122 852	112 590
8. Munkabér	22 537	21 557	33 084	34 140	4 253	4 490			59 874	60 187
9. Munkabér közterhe	2 930	2 193	3 573	2 999	553	338			7 056	5 530
10. Értéksökkenési leírás	2 978	2 828					882	882	3 860	3 710
11. Egyéb költségek	1 650	611	94 333	67 707	28 118	27 412	758	467	124 859	96 197
- ebből tiszteletdíj										
- szövetkezeti hozzájárulás			445	541					445	541
- karbantartás			39 580	11 012	16 642	13 356			56 222	24 368
12. Szűkített önköltség	44 000	46 633	148 172	118 526	137 213	129 607	2 000	1 691	331 385	296 457
13. Szövetkezeti általános költség	0	0	62 103	62 103	7 330	7 330	3 567	0	73 000	69 433
14. Teljes önköltség	44 000	46 633	210 275	180 629	144 543	136 937	5 567	1 691	404 385	365 890
15. Megtérülés										
16. BEVÉTELI TÖBBLET:	0	-2430	31 531	96 730	24 090	62 085	3 433	7 858	59 054	164 243

Ágazatok eredmény indoklása
2022. december 31.

Ft-ban

Felújítási elszámolás	
2022. évi felújítási bevételünk	237.740.394.-
2022. évi felújítási költségünk	170.769.245.-
2022. évi többlet	66.971.149.-
amely többlet a felújítási alap javára kerül elszámolásra	
Ágazati elszámolás	
2022. évi bevételünk	403.463.757.-
2022. évi költségünk	369.518.030.-
2022. évi többlet	33.945.727.-
A kimutatott hiány az ágazatok tevékenységeinek eredményeként a következő:	
Épületfenntartás	
2022. évi tényleges bevétel	198.444.599.-
2022. évi tényleges költség	180.628.859.-
2022. évi többlet	17.815.740.-
Épület-hőellátás	
2022. évi tényleges bevétel	140.983.095.-
2022. évi tényleges költség	136.937.186.-
2022. évi többlet	4.045.909.-
Önelszámoló karbantartó részleg	
2022. évi tényleges bevétel	44.202.969.-
2022. évi tényleges költség	46.633.523.-
2022. évi hiány (-)	2.430.554.-
Garázs fenntartás	
2022. évi tényleges bevétel	9.548.400.-
2022. évi tényleges költség	1.690.865.-
2022. évi többlet	7.857.535.-
Egyéb (ágazaton kívüli)	
2022. évi bevétel (kamatok, egyéb)	10.284.694.-
2022. évi egyéb ráfordítás (8-as szla.o.)	3.627.597.-
2022. évi többlet	6.657.097.-

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 **1.455.443.222.-Ft** azonos együttes összeggel egyező. A lakásszövetkezet 2022. 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, 2023. március

2023.03.08 VR

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2023. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
32/3	Olga utca 2	K/3	180	0	190	0
32/4	Margit utca 100	K/4	112	0	132	0
33/1	Olga utca 10	L/1	164	0	179	0
33/2	Olga utca 8	L/2	178	0	188	0
33/3	Olga utca 6	L/3	168	0	178	0
33/4	Olga utca 4	L/4	165	345	190	370
34/1	Centenárium stny 24	N/1	180	0	200	0
34/2	Centenárium stny 22	N/2	167	0	187	0
34/3	Centenárium stny 20	N/3	188	0	208	0
34/4	Centenárium stny 18	N/4	224	0	244	0
34/5	Centenárium stny 16	N/5	180	0	192	0
35/1	Sasvár utca 105	O/1	185	0	195	0
35/2	Olga utca 28	O/2	228	0	243	0
35/3	Olga utca 24	O/3	177	0	192	0
35/4	Olga utca 26	O/4	160	0	175	0
35/5	Olga utca 22	O/5	210	0	222	0
35/6	Olga utca 20	O/6	200	0	210	0
35/7	Olga utca 18	O/7	169	0	181	0
35/8	Olga utca 16	O/8	152	0	167	0
35/9	Olga utca 14	O/9	182	0	194	0
35/10	Olga utca 12	O/10	165	0	175	0
36/1	Gizella tér 5	P/1	195	0	205	0
36/2	Gizella tér 6	P/2	181	0	191	0
36/3	Gizella tér 7	P/3	216	0	236	0
36/4	Gizella tér 8	P/4	149	0	169	0
36/5	Gizella tér 9	P/5	147	0	157	0
37/1	Sasvár utca 103/a	R/1	145	0	160	0
37/2	Sasvár utca 103/b	R/2	168	348	178	358
37/3	Gizella tér 1	R/3	164	0	176	0
37/4	Gizella tér 2	R/4	212	0	222	0
37/5	Gizella tér 3	R/5	159	0	179	0
37/6	Gizella tér 4	R/6	154	0	174	0
38/1	Futórózsa utca 75	S/1	181	0	201	0
38/2	Futórózsa utca 73	S/2	166	0	178	0
38/3	Futórózsa utca 71	S/3	163	343	178	358
38/4	Futórózsa utca 69	S/4	127	0	137	0
38/5	Futórózsa utca 67	S/5	153	0	178	0
39/1	Sasvár utca 99/c	T/1	168	0	180	0
39/2	Sasvár utca 99/a	T/2	153	0	178	0
39/3	Sasvár utca 99/b	T/3	191	0	201	0
39/4	Futórózsa utca 81	T/4	190	0	210	0
39/5	Futórózsa utca 79	T/5	171	351	191	371
39/6	Futórózsa utca 77	T/6	142	0	167	0
40/1	Futórózsa utca 68	U/1	140	0	160	0
40/2	Futórózsa utca 70	U/1	170	0	190	0
41/1	Futórózsa utca 72	U/2	256	0	271	0
41/2	Futórózsa utca 74	U/2	221	0	236	0
42/1	Futórózsa utca 76	V/1	239	0	251	0
42/2	Futórózsa utca 78	V/1	206	0	231	0
43/1	Futórózsa utca 80	V/2	176	356	196	376
43/2	Futórózsa utca 82	V/2	226	0	241	0
44/1	Futórózsa utca 84	Z/1	176	0	191	0
44/2	Futórózsa utca 86	Z/1	177	0	202	0
45/1	Futórózsa utca 88	Z/2	210	0	230	0
45/2	Futórózsa utca 90	Z/2	166	0	176	0
46/1	Osszefogás stny 2	K/II/1	154	334	174	354
46/2	Futórózsa utca 83	K/II/2	151	0	176	0
46/3	Futórózsa utca 85	K/II/3	171	0	181	0
46/4	Futórózsa utca 87	K/II/4	132	0	147	0
46/5	Mátyásdomb tér 5	K/II/5	220	0	230	0

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2023. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
46/6	Mátyásdomb tér 6	K/II/6	152	0	177	0
46/7	Mátyásdomb tér 7	K/II/7	152	0	172	0
46/8	Mátyásdomb tér 4	K/II/8	164	0	176	0
46/9	Mátyásdomb tér 3	K/II/9	185	0	200	0
47/1	Dóra tér 1	J/II/1	167	0	179	0
47/2	Dóra tér 2	J/II/2	172	0	184	0
47/3	Dóra tér 3	J/II/3	159	0	179	0
47/4	Dóra tér 4	J/II/4	159	0	179	0
47/5	Dóra tér 5	J/II/5	151	0	171	0
48/1	Dóra tér 11	MII/1	171	0	178	0
48/2	Dóra tér 10	MII/2	172	0	182	0
48/3	Dóra tér 9	MII/3	209	0	219	0
48/4	Dóra tér 8	MII/4	173	0	193	0
48/5	Dóra tér 7	MII/5	164	0	184	0
48/6	Dóra tér 6	MII/6	205	0	235	0
49/1	Sasvár utca 112	NII/1	162	0	182	0
49/2	Sasvár utca 114	NII/2	172	0	182	0
49/3	Olga utca 30	NII/3	177	0	187	0
49/4	Olga utca 32	NII/4	150	0	165	0
49/5	Olga utca 34	NII/5	163	0	183	0
50/1	Mátyásdomb tér 1	FII/1	141	0	156	0
50/2	Futórózsa utca 89	FII/2	145	0	165	0
50/3	Futórózsa utca 91	FII/3	145	325	155	335
50/4	Futórózsa utca 93	FII/4	181	0	201	0
50/5	Futórózsa utca 95	FII/5	200	0	220	0
51/1	Olga utca 36	I II/1	156	0	171	0
51/2	Olga utca 38	I II/2	172	0	184	0
51/3	Olga utca 40	I II/3	149	329	169	349
52/1	Budapesti út 119/e	AII	165	0	177	0
52/2	Budapesti út 119/d	AII	171	0	186	0
52/3	Budapesti út 119/c	AII	164	0	176	0
52/4	Budapesti út 119/b	AII	162	0	177	0
52/5	Budapesti út 119/a	AII	166	0	178	0
153/1	Orsika tér 6	BII2	246	0	261	0
153/2	Orsika tér 5	BII2	174	0	194	0
153/3	Orsika tér 4	BII2	158	0	170	0
153/4	Orsika tér 3	BII2	212	0	224	0
53/5	Orsika tér 2	BII1	133	0	143	0
53/6	Orsika tér 1	BII1	196	0	208	0
54/1	Budapesti út 121/a	CII	227	0	242	0
54/2	Budapesti út 121/b	CII	228	0	243	0
54/3	Budapesti út 121/c	CII	207	0	222	0
54/4	Összefogás stny 4	CII	168	0	180	0
54/5	Összefogás stny 6	CII	220	0	232	0
55/1	Orsika tér 7	EII	225	0	240	0
55/2	Orsika tér 8	EII	167	347	179	359
55/3	Orsika tér 9	EII	152	0	172	0
55/4	Orsika tér 10	EII	156	0	171	0
55/5	Orsika tér 11	EII	154	0	166	0
56/1	Összefogás stny 1	DII1	137	0	147	327
56/2	Összefogás stny 3	DII1	154	0	164	0
56/3	Összefogás stny 5	DII1	137	0	147	0
156/4	Összefogás stny 7	DII2	144	0	159	0
156/5	Összefogás stny 9	DII2	166	346	186	366
156/6	Összefogás stny 11	DII2	178	0	193	0
57/1	Rutafa utca 9	HII	154	0	174	0
57/2	Rutafa utca 11	HII	191	0	211	0
57/3	Rutafa utca 13	HII	146	0	158	0
57/4	Rutafa utca 15	HII	165	0	185	0
57/5	Rutafa utca 17	HII	169	0	184	0

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2023. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
57/6	Rutafa utca 19	HII	79	0	86	0
58/1	Futórózsa utca 116	OP	169	0	181	0
58/2	Futórózsa utca 118	OP	170	0	185	0
58/3	Futórózsa utca 120	OP	167	0	179	0
58/4	Futórózsa utca 122	OP	153	0	168	0
58/5	Futórózsa utca 124	OP	158	0	173	0
58/6	Futórózsa utca 126	OP	235	0	255	0
59/1	Futórózsa utca 104	RS	137	0	157	0
59/2	Futórózsa utca 106	RS	152	0	172	0
59/3	Futórózsa utca 108	RS	171	0	191	0
59/4	Futórózsa utca 110	RS	147	0	172	0
59/5	Futórózsa utca 112	RS	144	0	164	0
59/6	Futórózsa utca 114	RS	114	0	124	0
60/1	Futórózsa utca 92	TII	154	0	174	0
60/2	Futórózsa utca 94	TII	147	0	167	0
60/3	Futórózsa utca 96	TII	159	0	174	0
60/4	Futórózsa utca 98	TII	172	0	184	0
60/5	Futórózsa utca 100	TII	175	0	195	0
60/6	Futórózsa utca 102	TII	149	0	169	0
61/1	Olqa utca 29	UII	163	0	188	0
61/2	Olqa utca 27	UII	173	0	198	0
61/3	Olqa utca 25	UII	113	293	125	305
61/4	Olqa utca 23	UII	177	0	202	0
62/1	Olqa utca 21	VII	165	0	180	0
62/2	Olqa utca 19	VII	166	0	176	0
62/3	Olqa utca 17	VII	153	0	173	0
62/4	Olqa utca 15	VII	151	0	161	0
63/1	Olqa utca 37	ZII	157	0	182	0
63/2	Olqa utca 35	ZII	155	0	165	0
63/3	Olqa utca 33	ZII	161	0	171	0
63/4	Olqa utca 31	ZII	200	0	212	0
64/1	Mátyásdomb tér 2/a	GII	185	0	205	0
64/2	Mátyásdomb tér 2/b	GII	194	0	214	0
64/3	Mátyásdomb tér 2/c	GII	158	0	168	0
64/4	Mátyásdomb tér 2/d	GII	184	0	204	0
64/5	Mátyásdomb tér 2/e	GII	192	0	204	0
64/6	Mátyásdomb tér 2/f	GII	192	0	204	0
66/1	Olló utca 14	1015	135	0	155	0
66/2	Olló utca 16	1015	123	303	135	315
66/3	Olló utca 18	1015	207	387	222	402
66/4	Olló utca 20	1015	125	0	140	0
72/1	Olló utca 22	1014	162	342	182	362
72/2	Olló utca 24	1014	108	288	120	300
72/3	Olló utca 26	1014	85	265	95	275
72/4	Olló utca 28	1014	133	0	158	0
77/1	Gesztenye u. 2/a	1045	167	0	187	0
77/2	Gesztenye u. 2/b	1045	133	0	153	0
77/3	Gesztenye u. 2/c	1045	167	0	179	0
76/1	Gesztenye u. 4/a	1046	182	0	197	0
76/2	Gesztenye u. 4/b	1046	166	0	181	0
76/3	Gesztenye u. 4/c	1046	151	0	166	0
74/1	Gesztenye u. 6/a	1047	155	335	175	355
74/2	Gesztenye u. 6/b	1047	160	0	185	0
74/3	Gesztenye u. 6/c	1047	155	0	180	0
75/1	Gesztenye u. 8/a	1048	225	0	250	0
75/2	Gesztenye u. 8/b	1048	200	0	225	0
75/3	Gesztenye u. 8/c	1048	205	0	230	0
71/1	Gesztenye u. 10/a	1049	186	0	211	0
71/2	Gesztenye u. 10/b	1049	152	0	177	0
71/3	Gesztenye u. 10/c	1049	149	0	164	0

Az épület fenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2023. április 01-től.

KÓD	Cím	Ép/lph	Jelenlegi befizetés Ft/m2		Új befizetés Ft/m2	
			Vízórás	Egyéb	Vízórás	Egyéb
78/1	Felsőmalom u. 2/a	1051	145	0	155	0
78/2	Felsőmalom u. 2/b	1051	176	0	191	0
78/3	Felsőmalom u. 2/c	1051	178	0	198	0
78/4	Felsőmalom u. 2/b	1051	3900	0	4200	0
67/1	Felsőmalom u. 3/a	1001	168	0	183	0
67/2	Felsőmalom u. 3/b	1001	168	0	183	0
67/3	Felsőmalom u. 3/c	1001	171	0	183	0
67/4	Felsőmalom u. 3/d	1001	153	0	165	0
67/5	Felsőmalom u. 3/e	1001	176	0	191	0
67/51	Felsőmalom utca 3/a		7000	0	7700	0
67/12	Felsőmalom utca 3/a		6300	0	6930	0
67/21	Felsőmalom utca 3/b		7900	0	8690	0
0	Felsőmalom utca 3/b		0	0	0	0
67/71	Felsőmalom utca 3/c		5700	0	6270	0
67/31	Felsőmalom utca 3/c		6800	0	7480	0
67/41	Felsőmalom utca 3/d		5900	0	6490	0
67/42	Felsőmalom utca 3/d		5200	0	5720	0
67/61	Felsőmalom utca 3/e		5500	0	6050	0
67/62	Felsőmalom utca 3/e		7600	0	8360	0
73/01	Vízesés u.	26	5000		6500	
73/02	Vízesés u.	28	5200		6800	
73/03	Vízesés u.	30	5000		6500	
73/04	Vízesés u.	32	5200		6800	
73/05	Vízesés u.	34	5200		6800	
73/06	Vízesés u.	36	5200		6500	
73/07	Vízesés u.	38	5200		6200	
73/08	Vízesés u.	40	5200		6200	
73/09	Vízesés u.	42	5200		6200	
73/10	Vízesés u.	44	5000		6000	
73/11	Vízesés u.	18	5500		8000	
73/12	Vízesés u.	20	5500		7500	
73/13	Vízesés u.	22	5500		6700	
73/14	Vízesés u.	24	5200		6700	
79/1	Centenárium stny	orvosi rendelő	23400		26500	
0	Centenárium stny	CBA	37500		42000	
0	Centenárium stny	takarék szövetkezet	8700		9500	
0	Centenárium stny	fodrászat	3500		4200	
0	Centenárium stny	szociális helyiség	7500		8500	
0	Magán tulajdon	0	0		0	
79/2	Centenárium stny	HUNGAROSACK Kft	4300		4800	
79/3	Centenárium stny	XVI. Önk.	4500		4900	
79/4	Centenárium stny	Gyémánt patika	10600		12000	
79/5	Centenárium stny	BOO BOO diszkont	26000		28500	
79/6	Centenárium stny	Száger Ivett	3800		4200	
79/7	Centenárium stny	Shen Feng Huan	13000		14500	

ÜZEMELTETÉSI HIÁNY KIMUTATÁSA

2022. december 31.

Épület	Üzemeltetési hiány	T a g i		Pótbefizetés
		Túlfizetés	Hátralék	
Egyenes utca 16.	48 862 Ft	34 827 Ft	22 785 Ft	60 904 Ft
Centenárium sétány 4.	3 242 Ft	3 410 Ft	51 490 Ft	
Centenárium sétány 2.	14 518 Ft	34 943 Ft	360 Ft	49 101 Ft
Olga utca 4.	362 948 Ft	11 865 Ft	246 530 Ft	128 283 Ft
Futórózsa utca 78.	65 828 Ft	112 287 Ft	75 655 Ft	102 460 Ft
Futórózsa utca 88.	86 507 Ft	17 793 Ft	92 428 Ft	11 872 Ft
Futórózsa utca 83.	52 356 Ft	71 230 Ft	8 316 Ft	115 270 Ft
Mátyásdomb tér 7.	47 535 Ft	120 825 Ft	0 Ft	168 360 Ft
Dóra tér 6.	97 284 Ft	105 120 Ft	5 205 Ft	197 199 Ft
Mátyásdomb tér 1.	12 962 Ft	54 478 Ft	0 Ft	67 440 Ft
Olga utca 40.	36 057 Ft	6 640 Ft	29 920 Ft	12 777 Ft
Futórózsa utca 94.	143 802 Ft	14 705 Ft	0 Ft	158 507 Ft
Olga utca 27.	71 492 Ft	9 250 Ft	0 Ft	80 742 Ft
Felsőmalom utca 3/d TÉ-MEN	106 187 Ft	0 Ft	11 800 Ft	94 387 Ft
Felsőmalom utca 3/a fodrász	20 853 Ft	0 Ft	0 Ft	20 853 Ft
Felsőmalom utca 3/e képzés	50 501 Ft	0 Ft	2 000 Ft	48 501 Ft
Felsőmalom utca 3/e fogász	73 846 Ft	0 Ft	30 400 Ft	43 446 Ft
Felsőmalom utca 3/c baba bolt	33 419 Ft	0 Ft	20 400 Ft	13 019 Ft
Gesztenye utca 10/a	23 652 Ft	0 Ft	17 380 Ft	6 272 Ft
Vízesés utca 26.	13 916 Ft	36 530 Ft	0 Ft	50 446 Ft
Vízesés utca 28.	28 236 Ft	11 010 Ft	0 Ft	39 246 Ft
Vízesés utca 30.	12 291 Ft	3 230 Ft	0 Ft	15 521 Ft
Vízesés utca 32.	29 119 Ft	0 Ft	0 Ft	29 119 Ft
Vízesés utca 34.	21 820 Ft	0 Ft	0 Ft	21 820 Ft
Vízesés utca 36.	11 021 Ft	0 Ft	0 Ft	11 021 Ft
Vízesés utca 38.	12 536 Ft	2 850 Ft	0 Ft	15 386 Ft
Vízesés utca 40.	6 986 Ft	15 600 Ft	0 Ft	22 586 Ft
Vízesés utca 42.	12 986 Ft	0 Ft	0 Ft	12 986 Ft
Vízesés utca 44.	19 686 Ft	4 700 Ft	0 Ft	24 386 Ft
Vízesés utca 18.	49 226 Ft	0 Ft	900 Ft	48 326 Ft
Vízesés utca 20.	36 791 Ft	0 Ft	2 700 Ft	34 091 Ft
Vízesés utca 22.	16 871 Ft	0 Ft	0 Ft	16 871 Ft
Vízesés utca 24.	20 581 Ft	0 Ft	1 600 Ft	18 981 Ft
Gesztenye utca 2/a	63 980 Ft	44 790 Ft	7 935 Ft	100 835 Ft
Felsőmalom utca 2.	129 011 Ft	45 450 Ft	4 500 Ft	169 961 Ft
Gyémánt patika	34 996 Ft	30 960 Ft	0 Ft	65 956 Ft
Boo Boo Diszkont	8 146 Ft	0 Ft	26 000 Ft	
Önkormányzat Orvosi	9 333 Ft	294 Ft	0 Ft	9 627 Ft
Önkormányzat Takarékn	2 971 Ft	95 Ft	0 Ft	3 066 Ft
Mindösszesen:	1 892 354 Ft	792 882 Ft	658 304 Ft	2 089 624 Ft

A		A-II	B-II		C-II	D-II		E-II	G-II	H-II	O-P	R-S	T-II	U-II	V-II	Z-II	Összesen
alapadatok		1-5 lh	1-4 lh	5-6 lh	1-5 lh	1-3 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	
B	Megnevezés																69 lh
C	Lakás szám	64	44	40	64	60	60	64	76	60	40	40	40	32	32	40	756
D	Épület m²	4073,3	2828,0	2490,0	4073,3	3735,0	3735,0	4073,3	4091,7	3826,4	2542,1	2542,1	2542,1	1970,4	1970,4	2463,0	46956
E	közüemi díj Ft/m²/év	1892	1944	2239	1761	2075	2107	2061	2538	2333	2221	2246	2291	2379	2389	2160	
F	üzemelés, ill. egyéb ktg. Ft/m²/év	851	1023	1439	851	1113	897	851	931	876	1002	1002	1002	1176	1176	1034	
tervezett fogyasztás																	
G	gáz állag fogyasztás m³/év	72000	52000	50000	67000	69000	74000	80000	99000	84000	54000	54000	56000	43000	43000	50000	
H	áram állag fogyasztás kW/év	9100	6200	13100	7000	17500	8500	8000	14000	11600	4500	6200	5200	6500	7000	6300	
I	víz-csatorna fogyasztás m³/év	100	100	100	100	100	100	100	150	150	150	150	100	100	100	100	
közüzemi díj																	
1	Gázenergia ktg. Ft/m3	91,16	4740	4558	6108	6290	6746	7293	9025	7657	4923	4923	5105	3920	3920	4558	86329
2	Gázóra alapdíj 25m³/h Ft/év	464640	00	465	00	00	00	00	00	00	465	465	465	465	465	465	3717
3	Gázóra alapdíj 40 m³/h Ft/év	743400	00	00	743	743	743	743	743	743	00	00	00	00	00	00	5204
4	Áram költség Ft/Kw	38	233	491	263	656	319	300	525	435	169	233	195	244	263	236	4901
5	Víz-csatorna díj Ft/m3	601,21	60	60	60	60	60	60	90	90	90	90	60	60	60	60	1022
Összesen (1+2+3+4+5)		7708	5498	5574	7174	7750	7868	8396	10383	8926	5646	5710	5825	4688	4707	5319	101173
üzemelés, ill. egyéb ktg.																	
6	Üzemeltetési ktg. Ft/ép/év	249500	250	1070	250	1070	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	5384
7	Közteher Ft/épület/év	16218	16	00	16	00	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	211
8	Szöv.ált.ktg. Ft/ép/év	930	714	446	714	670	670	714	848	670	446	446	446	357	357	446	8437
9	Karbantartás Ft/ép/év	1368960	1369	1369	1369	1369	1369	1369	1369	1369	1136	1136	1136	1136	1136	1136	19138
10	Egyéb ktg. Ft/ép/év	1454	1117	698	1117	1047	1047	1117	1326	1047	698	698	698	558	558	698	13191
11																	00
Összesen (6+7+8+9+10+11)		3466	2893	3583	3466	4155	3351	3466	3809	3351	2546	2546	2546	2317	2317	2546	46360
12	Önköltség (1+2+3+4+5)+(6+7+8+9+10+11)	11174	8391	9157	10639	11905	11219	11862	14192	12277	8192	8256	8371	7006	7025	7865	147532783
13	Fűtés-melegvízdíj befizetése	12334	8215	7687	11988	10676	11296	12248	13597	10954	7470	7851	7480	5758	5711	6768	140033
14	Nyíltó egyenleg 2023	14356	3519	-1584	11372	2897	4453	9850	-2130	1174	3411	3148	384	2463	2360	6414	62085
15	Tervezett módosítás (12+18)-(13+14)	-13653	-1945	4580	-10948	317	-2660	-8259	5091	2196	-1323	-1367	1902	-48	125	-4005	-29997
16																	
17	Összes bevétel (13+14+15+16)	13036	9790	10684	12413	13889	13089	13839	16558	14323	9558	9632	9766	8173	8195	9176	172122
18	Tervezett többlet (12/12)*2	1862	1399	1526	1773	1984	1870	1977	2365	2046	1365	1376	1395	1168	1171	1311	24589
19	Tagi hátralék/tűlfezetés	-71	-93	-20	-125	-200	-1488	-2225	-2307	-54	-79	-28	-29	-32	-13	-133	-6897

Fűtés - melegvízdíj befizetésének alakulása

2023 április 01-től

	CÍM	jelenleg		tervezett		változás mértéke Ft/m2	
		2022	04.01-től	2023	04.01-től		
		vízórás	nem vízórás	vízórás	nem vízórás	vízórás	nem vízórás
A-II	BUDAPESTI ÚT 119/A/B/C/D/E/	200	360	205	365	5	5
B-II	ORSIKA TÉR 3/4/5/6/	200	360	205	365	5	5
B-II	ORSIKA TÉR 1/2	205	365	220	380	15	15
C-II	BUDAPESTI ÚT 121/A/B/C ÖSSZEFOGÁS STNY 4/6	195	355	200	360	5	5
D-II	ÖSSZEFOGÁS STNY 1/3/5	195	355	205	365	10	10
D-II	ÖSSZEFOGÁS STNY 7/9/11	205	365	210	370	5	5
E-II	ORSIKA TÉR 7/8/9/10/11	200	360	210	370	10	10
G-II	MÁTYÁSDOMB TÉR 2/A/B/C/D/E/F/	225	385	235	395	10	10
H-II	RUTAFÁ UTCA 9/11/13/15/17/19	200	360	205	365	5	5
O-P	FUTÓRÓZSA UTCA	200	360	205	365	5	5
R-S	FUTÓRÓZSA UTCA	205	365	205	365	0	0
T-II	FUTÓRÓZSA UTCA	200	360	205	365	5	5
U-II	OLGA UTCA 23/25/27/29	200	360	205	365	5	5
V-II	OLGA UTCA 15/17/19/21	200	360	205	365	5	5
Z-II	OLGA UTCA 31/33/35/37	200	360	205	365	5	5

BEVÉTEL ÉS KÖLTSÉG ELŐIRÁNYZAT 2023. ÉVRE

ezer Ft-ban

Megnevezés	I g a z g a t á s	Önelszámoló Karbantartó Üzem	Épület fenntartás	Fűtés-melegvíz szolgáltatás	Garázs fenntartás	Szövetkezet összesen
Bevételek:						
1. Épületfenntartás-üzemeltetés			159 101			159 101
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás				140 033		140 033
3. Bérleti díj	2 500		9 681		9 540	21 721
4. Különféle bevételek	600	46 000	3 849		360	50 809
5. Előző évi bevételi többlet			96 730	62 085		158 815
6. Tervezett módosítás				-29 997		-29 997
Összes bevétel (1-6)	3 100	46 000	269 361	172 121	9 900	500 482
Költségek:						
7. Anyag	6 500	17 700	20 928	101 173	360	146 661
ebből közüzemi díj	4 500	1 500	20 353	101 173	360	127 886
8. Munkabér	38 484	20 690	42 880	5 384		107 438
9. Közteher	2 516	2 210	5 574	211		10 511
10. Értécsökkenési leírás	1 660	3 100			882	5 642
11. Egyéb költségek	30 712	2 300	107 200	32 329	758	173 299
- ebből tiszteltetdíj	8 904					8 904
- szövetségi hozzájárulás			540			540
- karbantartás			45 520	19 138		64 658
12. Szűkített önköltség	79 872	46 000	176 582	139 097	2 000	443 551
13. Megtérülések						
14. Korrigált önköltség	79 872	46 000	176 582	139 097	2 000	443 551

BEVÉTEL ÉS KÖLTSÉG ELŐIRÁNYZAT 2023. ÉVRE

ezer Ft-ban

Megnevezés	Önelszámoló Karbantaró Üzem	Épület fenntartás	Fűtés-melegvíz szolgáltatás	Garázs fenntartás	Szövetkezet összesen
Bevételek:					
1. Épületfenntartás-üzemeltetés		159 101			159 101
2. Fűtés-melegvíz szolgáltatás			140 033		140 033
3. Bérleti díj		9 681		9 540	19 221
4. Különféle bevételek	46 000	3 849		360	50 209
5. Előző évi bevételi többlet		96 730	62 085		158 815
6. Tervezett módosítás			-29 997		-29 997
Összes bevétel (1-6)	46 000	269 361	172 121	9 900	497 382
Költségek:					
7. Anyag	17 700	20 928	101 173	360	140 161
ebből közüzemi díj	1 500	20 353	101 173	360	123 386
8. Munkabér	20 690	42 880	5 384		68 954
9. Közteher	2 210	5 574	211		7 995
10. Értéksökkenési leírás	3 100			882	3 982
11. Egyéb költségek	2 300	107 200	32 329	758	142 587
- ebből tiszteltetdíj					0
- szövetségi hozzájárulás		540			540
- karbantartás		45 520	19 138		64 658
12. Szűkített önköltség	46 000	176 582	139 097	2 000	363 679
13. Szövetkezeti általános költség	0	71 435	8 437	0	79 872
14. Teljes önköltség	46 000	248 017	147 534	2 000	443 551
15. Megtérülés					
16. BEVÉTELI TOBBLET	0	21 344	24 587	7 900	53 831

Épületfenntartás ágazatban a rezsimegtakarítások összege 2013. január 1-től 2022. december 31-ig

Sorszám	Kezelő	Ház	Épület jele	Rezsicsökkentés közműtípusonként (Ft)						Rezsicsökkentés épületenként összesen
				Villamos energia egyetemes szolgáltatás	Földgáz egyetemes szolgáltatás	Víziközmű szolgáltatás CSATORNA	Víziközmű szolgáltatás VÍZ	Hulladék- gazdálkodási közsolgáltatás	Kéményseprőipari közsolgáltatás	
1	001	0022	A	23 889	0	-53 274	34 051	624 890	23 064	652 620
2	001	0023	B	18 405	0	8 772	3 398	416 518	23 064	470 157
3	001	0024	C	14 848	0	19 828	65 482	110 580	25 210	235 948
4	001	0025	D	21 492	0	170 795	76 024	624 890	11 532	904 733
5	001	0026	E	34 467	0	-3 501	6 891	624 890	23 064	685 811
6	001	0027	F	21 668	0	5 722	20 638	613 830	23 064	684 922
7	001	0028	G	42 421	0	-1 661	46 155	1 613 572	82 433	1 782 920
8	001	0029	H	20 845	0	40 173	99 563	1 513 329	61 564	1 735 474
9	001	0030	I	26 145	0	48 863	107 330	1 682 774	71 949	1 937 061
10	001	0031	J	98 454	0	108 350	195 427	5 146 508	200 715	5 749 454
11	001	0032	K	13 809	0	7 339	30 466	1 431 273	72 904	1 555 791
12	001	0033	L	42 270	0	24 399	47 236	1 470 970	49 002	1 633 877
13	001	0034	N	44 399	0	8 301	27 768	2 916 078	113 027	3 109 573
14	001	0035	O	123 262	0	63 586	159 285	4 689 298	180 296	5 215 727
15	001	0036	P	61 477	0	17 883	85 713	1 783 415	86 374	2 034 862
16	001	0037	R	36 214	0	37 166	100 098	858 898	74 600	1 106 976
17	001	0038	S	163 557	0	5 617	98 799	2 577 745	110 642	2 956 360
18	001	0039	T	113 853	0	63 996	80 886	2 435 965	114 893	2 809 593
19	001	0040	U1	79 877	0	21 782	36 569	1 249 780	62 505	1 450 513
20	001	0041	U2	17 005	0	23 549	33 290	527 193	51 462	652 499
21	001	0042	V1	14 493	0	4 657	24 580	1 249 780	57 964	1 351 474
22	001	0043	V2	29 089	0	82 078	87 692	939 988	51 462	1 190 309
23	001	0044	Z1	48 505	0	24 457	33 452	790 790	52 287	949 491
24	001	0045	Z2	15 323	0	24 059	40 715	1 249 780	48 795	1 378 672
Centenárium I. ütem				1 125 767	0	752 936	1 541 508	37 142 734	1 671 872	42 234 817
25	002	0046	K-II	106 080	28 700	5 011	3 190	3 859 661	169 012	4 171 654
26	002	0047	J-II	80 382	28 700	12 637	-5 917	1 874 557	74 616	2 064 975
27	002	0048	M-II	105 212	0	10 680	71 127	3 058 847	104 366	3 350 232
28	002	0049	N-II	98 630	0	-2 197	-3 232	2 082 929	72 216	2 248 346
29	002	0050	F-II	32 130	0	-20 228	8 196	2 209 130	90 908	2 320 136
30	002	0051	I-II	42 231	0	30 430	74 139	1 466 328	56 513	1 669 641
31	002	0052	A-II	429 180	0	0	0	2 186 776	0	2 615 956
32	002	0053	B-II	1 320 480	0	0	0	1 874 444	0	3 194 924
33	002	0054	C-II	253 441	0	0	0	2 186 776	0	2 440 217
34	002	0055	E-II	1 236 868	0	0	0	2 588 738	0	3 825 606
35	002	0056	D-II	1 472 318	0	0	0	2 603 369	0	4 075 687
36	002	0057	H-II	1 601 757	0	0	0	2 283 552	0	3 885 309
37	002	0058	O-P	164 048	0	0	0	1 874 444	0	2 038 492
38	002	0059	R-S	153 970	0	0	0	2 073 524	0	2 227 494
39	002	0060	T-II	159 991	0	0	0	3 168 308	0	3 328 299
40	002	0061	U-II	805 941	0	0	0	1 249 780	0	2 055 721
41	002	0062	V-II	174 232	0	0	0	1 249 780	0	1 424 012
42	002	0063	Z-II	108 346	0	3 940	0	1 249 780	0	1 362 066
43	002	0064	G-II	145 644	0	0	0	2 751 700	0	2 897 344
44	002	0153	B-II/2	269 554	0	-2 714	0	1 562 112	0	1 828 952
45	002	0156	D-II/2	225 724	0	0	0	3 110 400	0	3 336 124
Centenárium II. ütem				8 986 159	57 400	37 559	147 503	46 564 935	567 631	56 361 187
46	003	0006	Bányai E. 3.	5 244	0	17 432	52 554	443 256	12 605	531 091
47	003	0007	Bányai E. 1.	13 741	0	91 198	175 572	165 900	11 532	457 943
48	003	0008	Egyenes u.25.	8 018	0	13 951	43 207	624 890	11 532	701 598
49	003	0009	Egyenes u.23.	7 936	0	5 811	21 554	165 900	11 532	212 733
50	003	0010	Egyenes u.21.	22 047	0	16 654	34 285	624 890	11 532	709 408
51	003	0011	Zalavár u. 4.	7 252	0	37 212	42 061	624 890	11 532	722 947
52	003	0012	Egyenes u.22.	12 137	0	48 872	66 868	624 890	11 532	764 299
53	003	0013	Egyenes u.20.	5 543	0	29 488	82 667	165 900	11 532	295 130
54	003	0014	Egyenes u.18.	21 899	84 518	23 316	38 490	624 890	11 532	804 645
55	003	0015	Kerepesi u.164-174.	39 216	0	0	144 768	2 296 378	51 894	2 532 256
56	003	0017	Egyenes u. 16.	0	0	1 354	7 529	624 890	17 095	650 868
57	003	0018	Szolnoki u. 4.	0	0	-5 547	325	624 890	17 095	636 763
58	003	0019	Szolnoki u. 3.	20 231	0	4 796	11 062	624 890	17 095	678 074
59	003	0020	Szolnoki u. 2.	8 000	0	1 361	8 035	624 890	25 325	667 611
60	003	0021	Cziráky u. 2-6.	17 393	0	3 008	28 052	1 249 554	27 948	1 325 955
Ond vezér lakótelep				188 657	84 518	288 906	757 029	10 110 898	261 313	11 691 321
61	004	0066	1015. ép.	142 156	0	116 706	277 385	941 833	53 791	1 531 871
62	004	0067	1001. ép.	52 293	0	153 892	393 253	1 360 194	98 022	2 057 654
63	004	0071	1049.ép.	72 351	0	-9 302	5 953	579 651	39 134	687 787
64	004	0072	1014. ép.	93 006	0	81 124	160 504	935 379	58 874	1 328 887
65	004	0073	1003-4 ép.	7 957	0	25 252	29 404	0	0	62 613
66	004	0074	1047. ép.	85 187	0	-1 097	-76 170	728 963	39 393	776 276
67	004	0075	1048. ép.	76 817	0	-9 234	5 909	576 833	34 921	685 246
68	004	0076	1046. ép.	62 501	0	2 589	179 747	624 890	36 907	906 634
69	004	0077	1045. ép.	78 300	0	9 918	17 831	624 890	46 144	777 083
70	004	0078	1051. ép.	50 130	0	17 458	16 396	551 973	36 746	672 703
Ostoros-Bóbitás úti ltp.				720 698	0	387 306	1 010 212	6 924 606	443 932	9 486 754
Mindösszesen:				11 021 281	141 918	1 466 707	3 456 252	100 743 173	2 944 748	119 774 079

2023. február 15.

Beszámoló

**a Felügyelő Bizottság munkájáról és
jelentés a 2022. évi lakásszövetkezeti tevékenység
ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról**

Beszámoló

a Felügyelő Bizottság munkájáról és jelentés a 2022. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról

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

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

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

A Felügyelő Bizottság a munkatervében rögzítettek szerint 2022 decemberében ellenőrizte a Szövetkezet aktuális vagyongazdálkodását és befektetéseit, valamint a lépcsőházi lakástakarék képzéssel kapcsolatos helyzetet.

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

A Szövetkezet a pénzeszközeit továbbra is az OTP Banknál kínált lehetőségekből köti le.

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

A vizsgált időpontban (2022.12.05) 1 181 580 071 Ft volt az OPTIMA befektetési jegy állománya, ez 104 806 706 Ft-al (9,7 %) haladta meg az elmúlt év hasonló időszakában lévő állományt. Ebben az időpontban a még nem realizált hozam tartalom 48 742 006 Ft volt.

Az elmúlt évben - a növekvő állományérték mellett- az előző évinél magasabb hozamot sikerült realizálni ezzel a befektetési formával.

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

Fentiek érdekében, kérjük az Igazgatóságot hogy a témát a 2023-ban ismételten tűzze napirendre.

A Szövetkezet tulajdonában álló garázsok kiadása az előírások szerint történik.

A vizsgált időszakban a Szövetkezet irodaházában 4 bérlő bérelt helyiséget, amelyekért havi szinten összesen 251 390 Ft bérleti díjat fizettek a Szövetkezet részére.

Az OTP lakástakarék állomány 2022.november 30-i állapot szerint 19 863 174 Ft.

Jelenleg 5 lépcsőház részére történik havonta LTP betét leemelése a felújítási számláról.

2. A 2022. évi felújítási munkák eljárási szabályzat szerinti elvégzésének ellenőrzése

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

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

2022. december 31-ig 63 esetben 500000 Ft-ot meghaladó felújítási munkát végeztek el.

Az egyes munkák értéke 0,507 - 5,777 millió forint között változott.

A megkötött szerződések összértéke 96 394 676 Ft volt, ez 96,3 %-a az előző évinek.

Munka	Eset	Érték (Ft)	Érték megoszlás %
Homlokzat, tető, lábazat és panel hézag szigetelés	13	30 528 928	31,67
Ajtó, ablak, korlát csere	17	30 820 276	31,97
Festés, burkolat javítás, vízhalózat javítás	29	30 793 073	31,95
Egyéb munkák	4	4 252 399	4,41
Összesen:	63	96 394 676	100,00

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

Az eljárási rendben előírt dokumentumok alkalmazva vannak.

A döntések előkészítésében a lakóközösségek részt vesznek. Az esetek nagy részében a lakók ragaszkodnak az általuk hozott kivitelezőhöz, így több esetben továbbra sem kerül sor más ajánlat bekérésére. Az elvégzett munkák 78%-ban csak egy ajánlat alapján döntöttek a felújítás elvégzéséről. A több ajánlattal rendelkező munkák esetében nagyrészt az olcsóbbat, de több esetben a műszaki tartalom miatt a drágább ajánlatot fogadták el. A lakótelepen elvégzett munkák referenciája továbbra is döntő jelentőségű a kivitelező kiválasztásánál.

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

A elkészült munkákról készül „Átadás – Átvételi” Jegyzőkönyv.

Az építési napló vezetésében előrelépés történt az előző évekhez képest, az elvégzett 13 db 2MFt feletti munka dokumentálására alkalmazták az építési naplót. Az eljárási rend II.4.pontja előírja

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

A bizottsági jegyzőkönyvek vezetésében jelentős előrelépés történt az elmúlt évben, az - az a különböző munkák bizottsági jóváhagyása szinte kivétel nélkül megelőzi a vállalkozási szerződések aláírását.

3. A 2022. év végi leltározás és selejtezések ellenőrzése

A Felügyelő Bizottság a munkatervében rögzítettek szerint áttekintette a 2022. év végi selejtezéseket, valamint az év végi leltározást 2022. december 31. határidővel.

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

Az anyag kategóriában 62.184.- Ft összegben (59 féle anyag, 489 tétel) került selejtezésre elhasználódás miatt.

A fogyóeszköz kategóriában 15 féle fogyóanyag (darabszám 17), került selejtezésre, amelyek rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná váltak.

Munkatervünk szerint megtörtént a leltározási jegyzőkönyv ellenőrzése. Ennek során több tétel meglétét és darabszámát ellenőriztünk, a könyveléseket rendben találtuk, a jegyzőkönyv áttekinthető és pontos. A

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

megbízott raktárvezető – a munkahelyi vezetője minősítése szerint – a munkahelyi leírásban rögzítettek szerint, jól végzi munkáját.

A leltározás során 22.862.- Ft többlet, illetve 195.232.- Ft hiány mutatható ki. A kimutatott hiány egy átfogó rendezés következménye, melynek a főkönyvi rendezése megtörtént.

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

A raktárban a szokásos rendet találtuk, az előző évi jegyzőkönyvben megfogalmazottak végrehajtását továbbra is megfontolásra javasoljuk:

- szükség lenne a régi, elhasználódott ablakok cseréjére,

4. Panaszos ügyek

2022. évben az FB-hez panaszos ügy nem érkezett

5. A 2023. évi tervezési segédlet értékelése

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

Az előkészítés során már ismert volt, hogy a közüzemi díjak továbbra sem változnak, így itt nem szükséges a díjak emelése. A jelenlegi gazdasági helyzetet figyelembe véve - beleértve a várható infláció alakulását is - a tervezett 16%-os bér emelést elfogadhatónak tartjuk. A „Széchenyi Pihenőkártya” szabályzatban egyértelműen szabályozni kell – a mindenkorai törvényekkel összhangban lévő - juttatás mértékét és annak változtatási rendszerét, melyet az igazgatóságnak kell jóváhagynia.

Reálisnak tartjuk a karbantartási költségek, valamint a szövetkezeti általános költségek 15% mértékű emelését, amely a Szövetkezet stabil működését és a közteherviselést szolgálja.

Pozitívként értékeljük, hogy a műhely árbevételi tervét (44MFt) kismértékben túlteljesítette 2022-ben. Az üzem havi árbevétel tervezési módszerét továbbra sem tartjuk megfelelőnek, miszerint minden hónapra ugyanaz az árbevétel van tervezve.

Az üzem 2023 évre vonatkozó árbevételi tervét és a tervezett műveleti díjakat elfogadhatónak tartjuk.

Amíg a műhely működési rendszere a jelenlegi rendszerben történik, addig nem lehet egyértelmű eredmény elvárásokat támasztani a műhellyel szemben, viszont célszerű lenne az előre tervezhető munkákról évente előzetes tervet készíteni.

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

A tervezett 86 Ft/m²/hó alapképzés már az állagmegóvási munkálatokra sem nyújt elegendő fedezetet. Nem is beszélve a nagyobb volumenű- nyílászáró csere, kéményfelújítás, külső hőszigetelés, esetleg egy hőtechnikai komplex jövőbeni követelményeknek is megfelelő energiahatékonysági felújításról, ilyen alapképzés mellett a hitelfelvételhez szüksége önrész sem rakható össze.

Felújítási alap képzést akkor lehet a lépcsőházi önkormányzatokra bízni, ha az működik és tudják, hogy milyen feladatok, költségkifizetések várhatóak a jövőben. Reméljük az épületek állagfelmérése kapcsán a lakóközösségek konkrét tájékoztatást fognak kapni a rájuk vonatkozó felújítási feladatokról. Jelenlegi gyakorlat szerint semmi nem ösztönzi a lakókat a takarékoskodásra, a különböző felújítási munkákra való felkészülésre.

Az Igazgatósági beszámoló 2.2 pontjában foglalkozik a Centenárium lakótelep II. ütemében kialakított garázsok bérleti díjának 2023. évre történő meghatározásával.

Az FB megállapítása szerint a Igazgatóság által 2023-ra meghatározott bérleti díjak nincsenek összhangban a Szövetkezet 2023-ra javasolt valamennyi költségelemének változásával (Pl. bérköltség 16%, karbantartási költség és szövetkezeti általános költség 15%-os emelése 2023-ban) sem a „Garázsberleti szabályzat” 4.pontjában leírtakkal.

A Garázsberleti szabályzat 4. pontja szerint a garázsberleti díjak megállapításánál „ elsősorban a fenntartási és üzemeltetési önköltségszámítást valamint az inflációs rátát kell figyelembe venni”. Az igazgatóság 2023 április 1-től az elmúlt év szolgáltatási díjainak KSH szerinti változásának mértékével (7,1%) emelte meg a garázsberleti díjakat, ami sem a Lakásszövetkezet 2023-ra tervezett költségelemeinek tervezett emelésével sem a garázsberleti szerződésben foglaltakkal nincs összhangban. Az FB kéri az Igazgatóságot, hogy a Garázsberleti Szabályzat átfogó felülvizsgálatát 2023 I. félévében vegye napirendre.

6. Zárszámadás vizsgálata

A Felügyelő Bizottság felülvizsgálta a Lakásszövetkezet 2022. évi zárszámadását, és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján a következő megállapításokat teszi:

➤ Mérleg vizsgálata

Mérleg sor		2021.év	2022. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
A	Befektetett eszközök	114 454 869	110 929 111	-3 525 758	96,92%
B	Forgóeszközök	1 249 575 589	1 344 514 111	94 938 522	107,60%
C	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0,00%
ESZKÖZÖK		1 364 030 458	1 455 443 222	91 412 764	106,70%

Mérleg sor		2021.év	2022.év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
D	Saját tőke	561 120 329	600 222 870	39 102 541	106,97%
	<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	<i>93 298 527</i>	<i>100 916 876</i>	<i>7 618 349</i>	<i>108,17%</i>
E	Céltartalékok	0	0	0	0,00%
F	Kötelezettségek	15 628 699	6 124 587	-9 504 112	39,19%
G	Passzív időbeli elhatárolások	693 982 803	748 178 889	54 196 086	107,81%
FORRÁSOK		1 364 030 358	1 455 443 222	91 412 864	106,70%

A mérleg főösszege 91 412 864 Ft-tal, 6,7 %-kal míg az eredmény 7 618 349 Ft-tal, 8,17%-kal nőtt az előző évhez képest. Arányait tekintve a mérlegfőösszeg közel azonos mértékben, míg a mérleg szerinti eredmény nagyobb mértékben növekedett 2021. évhez viszonyítva.

• ESZKÖZÖK

Számlacsop		2021.év	2022.év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
12	Ingatlanok	79 197 000	84 272 000	5 075 000	106,41%
14	Egyéb gép, berend.,	15 230 014	12 798 897	-2 431 117	84,04%

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

	felsz.jármű				
15	Beruházások, felújítások	0	0	0	0,00%
18	Egyéb tartósan adott kölcsönök	20 027 855	13 858 214	-6 169 641	69,19%
1	Befektetett eszközök	114 454 869	110 929 111	-3 525 758	96,92%
21	Alapanyagok	6 502 841	7 095 376	592 535	109,11%
22	Segédanyagok	371 178	336 509	-34 669	90,66%
23	Egyéb anyagok	454 495	375 449	-79 046	82,61%
24	Fogyóeszközök	175 198	545 350	370 152	311,28%
27	Árkülönbözetek	0	0	0	0,00%
2	Készletek	7 503 712	8 352 684	848 972	111,31%
31	Követelések vevőktől	2 025 449	702 311	-1 323 138	34,67%
32	Követelések tagi elszámolásból	5 974 938	3 485 681	-2 489 257	58,34%
35	Követelések hitelviszonyból	0	0	0	0,00%
36	Egyéb követelések	0	0	0	0,00%
37	Értékpapírok	1 132 838 065	1 146 818 920	13 980 855	101,23%
38	Pénzeszközök	101 233 425	185 154 515	83 921 090	182,90%
3	Követelések, püi eszközök, AIE	1 242 071 877	1 336 161 427	94 089 550	107,58%
ESZKÖZÖK		1 364 030 458	1 455 443 222	91 412 764	106,70%

A mérleg főösszegének emelkedését eszköz oldalon elsősorban a pénzeszközök záró egyenlegének nagymértékű – 82,9 %-os – növekedése idézte elő, mely önmagában 83 921 090,- Ft-ot jelent. Átlagon felüli mértékben még a fogyóeszközök állománya növekedett, ez viszont Ft-ban kifejezve igen csekély összeg.

Az eszköz oldal elemeinek zöme csökkenő záró értéket produkált, az egyes elemeket külön-külön megvizsgálva azonban láthatjuk, hogy a csökkenések is és a növekedések is pozitív értékben befolyásolták az eszközök állományának gyarapodását. Például a vevőkövetelések záró értékének csökkenése igen pozitív eredmény, hiszen azt mutatja, hogy a Szövetkezet kintlévőségei nagymértékben csökkentek az előző évhez képest, ugyanakkor az értékpapírok állományának minimális mértékű – 1,23 %-os – növekedése pedig 13 980 855 forinttal járult hozzá a Szövetkezet mérlegfőösszegének emelkedéséhez.

A bérleti díjából származó vevői követelések 34,67 %-kal 702 311 Ft-ra, a tagi követelések 58,34 %-kal, közel 2,5 millió forinttal csökkentek. Ez a mérlegelem évről évre kisebb záró értéket produkál, mely mutatja a Szövetkezet elkötelezettségét a kintlévőségek behajtásának hatékony kezelése tekintetében. Mindezek ellenére a vizsgálatra bocsátott nyitott vevői listában továbbra is találtunk olyan partnereket, akiknek 365 napon túli tartozása van:

- Kiss Gabriella 2017.02.02. fizetési határidejű számlája 61 815 Ft összegben (2158 nap)
- Koszta Zoltán: a számla fizetési határidejéről nincs adat, 2022.évben nyitó tételként szerepel 31 520 Ft

- Radvai Katalin: a számla fizetési határidejéről nincs adat, 2022.évben nyitó tételként szerepel 75 000 Ft

Csakúgy mint a tavalyi évben, idén ismételtén megjegyezzük, hogy a vevőkövetelésekre a Szövetkezet értékvesztést továbbra sem számol el, holott a Szövetkezet Számviteli politikájának 4. pontja (ezen felül a 2000.évi C. törvény a Számvitelről: 55. § (1) A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegforduló napján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ideértve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellegű tételeket is) értékvesztést kell elszámolni - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.) is előírja ennek kötelező voltát. Bár a számviteli törvény a tartósság mellett a jelentőségre is hivatkozik, azonban a FB álláspontja szerint, a Szövetkezetnek minden követelését jelentősnek kell értékelnie.

• FORRÁSOK

Számlacsoport		2021.év	2022.év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
411	Jegyzett tőke és tőkeváltozások	561 120 329	600 222 870	39 102 541	106,97%
413	Eredménytartalék	0	0	0	0,00%
414	Lekötött tartalék	0	0	0	0,00%
417	Értékelési tartalék	0	0	0	0,00%
41	Saját tőke	561 120 329	600 222 870	39 102 541	106,97%
432	HL.felújítási hitelek	6 653 600	0	-6 653 600	0,00%
43	Hosszúlejáratú kötelezettségek	6 653 600	0	-6 653 600	0,00%
442	Belföldi szállítók	2 881 675	1 638 257	-1 243 418	56,85%
44	Rövidlejáratú kötelezettségek	2 881 675	1 638 257	-1 243 418	56,85%
461	Társasági adó elszámolása	2 640 000	2 913 000	273 000	110,34%
462	Személyi jövedelemadó elszámolása	989 016	0	-989 016	0,00%
463	Ktgvetési befizetési kötelezettségek	7 093 885	7 731 487	637 602	108,99%
464	Ktgvetési befizetési köt.teljesítése	-6 567 203	-7 731 487	-1 164 284	117,73%
469	Helyi adók elszámolása	48 204	86 970	38 766	180,42%
46	RL.kötelezettségek adók miatt	4 203 902	2 999 970	-1 203 932	71,36%
471	Jövedelem elszámolási számla	0	184 227	184 227	0,00%
473	TB kötelezettség	623 953	0	-623 953	0,00%
476	RL.kötelezettség m.váll, tagokkal szemben	0	55 903	55 903	0,00%
477	Egyéb kötelezettség	0	0	0	0,00%
479	Különféle RL.kötelezettségek	1 265 569	1 246 230	-19 339	98,47%
47	Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1 889 522	1 486 360	-403 162	78,66%
48	Passzív időbeli elhatárolások	693 982 803	748 178 889	54 196 086	107,81%
49	Mérleg szerinti eredmény (adózás előtti)	93 298 527	100 916 876	7 618 349	108,17%
FORRÁSOK		1 364 030 358	1 455 443 222	91 412 864	106,70%

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

Forrás oldalon kiugró növekedés, illetve csökkenés nem fordult elő egyik jelentősebb vagyonelem esetében sem. A Szövetkezet hosszú lejáratú hitelállománya megszűnt, rövid lejáratú kötelezettségei jellemzően az adókból és egyéb kötelezettségekből áll, szállítói kötelezettségei nem lejárt fizetésű határidejűek.

A bevételek és a kiadások összegében sincs jelentős változás az előző évhez viszonyítva, mind a bevételek, mind a kiadások közel azonos arányban, 8 %-kal növekedtek.

Megnevezés	2021.év	2022.év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
Bevételek	592 262 353	641 204 151	48 941 798	108,26%
Kiadások	498 963 826	540 287 275	41 323 449	108,28%
Egyenleg	93 298 527	100 916 876	7 618 349	108,17%

A mérleg szerinti eredmény – a korábbi évekhez hasonlóan – pozitív mértékben változott, 7 618 349 Ft-tal, 8,17 %-kal nőtt.

A mérleg szerinti eredmény levezetését a következő táblázat tartalmazza:

Számlacsoport		2021.év	2022.év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
51	Anyagköltség	131 765 597	136 866 438	5 100 841	103,87%
52	Igénybevett szolgt.értéke	29 615 107	31 304 506	1 689 399	105,70%
53	Egyéb szolgáltatások	68 017 517	79 068 691	11 051 174	116,25%
54	Béreköltség	84 774 744	96 694 210	11 919 466	114,06%
55	Szem.jell.egyéb kifiz.	13 920 720	14 468 843	548 123	103,94%
56	Bérjárulékok	6 737 156	7 204 805	467 649	106,94%
57	Értékcsökkenési leírás	160 639 361	171 052 185	10 412 824	106,48%
58	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0
5	Költségnemek	495 470 202	536 659 678	41 189 476	108,31%
62	Önelszámoló részleg ált.költségei	18 661 400	21 632 797	2 971 397	115,92%
66	Központi irányítás költségei	3 897 785	0	-3 897 785	0,00%
68	Garanciális javítási költségek	89 887	137 134	47 247	152,56%
6	Általános költségek	22 649 072	21 769 931	-879 141	96,12%
71	Üzemelt.fenntartási költségek	293 020 131	319 256 910	26 236 779	108,95%
72	Önelszámoló részleg költségei	2 453 554	4 865 213	2 411 659	198,29%
73	Önelszámoló részleg költségei	13 773 750	19 998 379	6 224 629	145,19%
77	Felújítás	163 573 795	170 769 245	7 195 450	104,40%
7	Tevékenység költségei	472 821 230	514 889 747	42 068 517	108,90%
81	Anyagijellegű ráfordítások	7 169	172 370	165 201	2404,38%
86	Egyéb ráfordítások	3 486 355	3 455 227	-31 128	99,11%
8	Ráfordítások	3 493 524	3 627 597	134 073	103,84%
91	Üzemeltetés, fenntartás árbevétele	548 609 420	580 964 814	32 355 394	105,90%
92	Szolgáltatás bevétele	3 724 016	6 845 798	3 121 782	183,83%
93	Saját karbantart.felújítás bevétele	27 685 663	37 357 171	9 671 508	134,93%

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

96	Egyéb bevételek	3 131 653	1 763 482	-1 368 171	56,31%
97	Pénzügyi műveletek bevétele	9 111 601	14 272 886	5 161 285	156,65%
9	Bevételek	592 262 353	641 204 151	48 941 798	108,26%
	Mérleg szerinti eredmény	93 298 527	100 916 876	7 618 349	108,17%

- A hátralékok összege 2021. 12. 31-én 17 030 648,- Ft volt, 2022. 12. 31-én 15 292 200,- Ft, mely 1 738 448,- Ft-os csökkenést jelent. A kintlévőségek összege évről évre folyamatosan csökken, a Szövetkezet minden rendelkezésére álló eszközzel igyekszik ezeket a tartozásokat behajtani.
- A Szövetkezet 2022. 12. 31-én 175 017 432 db OPTIMA értékpapírral rendelkezett, mely befektetés 2022. 12. 31-i könyvszerinti értéke 1 146 818 920,- Ft, piaci értéke 1 177 578 676,53,- Ft.
- A zárszámadás dokumentumaiban feltüntetett számadatok és a főkönyvi kivonat adatai megegyeznek. A bevételek meghaladták a költségek, ráfordítások összegét, a gazdálkodás eredménye pozitív egyenlegű.

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

7.Tisztségviselők díjazása

Az FB az Alapszabály 5.6.4.5. pontja szerinti felhatalmazás alapján az alábbiakat javasolja a Küldöttgyűlésnek:

1. A Szövetkezet tisztségviselőinek éves egyszeri bruttó jutalmát, tiszteletdíját- amelynek fedezete a 2023. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított- az alábbiak szerint javasolja:

az Igazgatóság elnökének 626 000Ft-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének 689 000Ft-ot, az Igazgatóság és az FB tagjainak 601000 Ft-ot.

2. A Szövetkezet elnökének havi bruttó bére 2023. január 1-től 623 000 Ft.

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

8.A küldöttgyűlés elé kerülő előterjesztések vizsgálata

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

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

Budapest, 2023. március 07.

"Összefogás" Lakásszövetkezet
Felügyelő Bizottsága