

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Beszámoló



A 2025. március 31-i Zárszámadó Küldöttgyűlés kiadványa a KÜLDÖTTEK részére

N a p i r e n d

1. Az Igazgatóság beszámolója a Lakásszövetkezet 2024. évi tevékenységéről, zárszámadásáról, a 2025. évi tervekről.
2. A Felügyelő Bizottság jelentése a 2024. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a Zárszámadás felülvizsgálatáról.
3. Határozathozatal.

A Beszámolót Lakásszövetkezetünk Igazgatósága a Küldöttek részére készítette. Közreadjuk mindazokat az adatokat, információkat, amelyek Lakásszövetkezetünk 2024. évi tevékenységét jellemezték, illetve leírtuk azokat a legfontosabb tervadatokat, amelyeket 2025-ben a Lakásszövetkezet Igazgatósága célként megfogalmaz.

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

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

Az Igazgatóság beszámolója a lakásszövetkezet 2024. évi tevékenységéről, zárszámadásáról és a 2025. évi tervekről

Tisztelt Küldött Társunk!

Az Igazgatóság 2024. évi munkájának értékelése

Az ötéves ciklus félidejéhez érkeztünk. Valamivel több, mint két és fél év telt el a legutóbbi választás óta. Ebben a felállásban ez a másik teljes évünk. Az Igazgatóság 2024-ben 10 rendes és egy rendkívüli ülést tartott. Az ülések csaknem mindig teljes létszámmal zajlottak. A napirenden szereplő kérdéskörök kapcsán lezajlott viták minden esetben elősegítették a zökkenőmentes működés megvalósítását és az értékelésük alapján a tanulságok levonását és a szükséges változtatások megfogalmazását. A határozatok csaknem mindig egyhangú döntéssel születnek. Ebben az évben sem történt olyan esemény, aminek kapcsán az igazgatóságnak azonnali beavatkozást kellett volna elrendelnie.

Az ülések állandó meghívottja és résztvevője a Felügyelő Bizottság elnöke, az ügyvezető igazgató és a lakásszövetkezetünk ügyvédje. Az egyes ülések hivatalos jegyzőkönyvét minden esetben az igazgatóságnak az ülés elején megválasztott tagja hitelesíti. Az ülésen megszületett döntésekről Hírlevélben tájékoztatjuk a lakótársakat és ezek a honlapon is megismerhetők.

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 2024-ben az alábbi kérdésekkel foglalkozott és hozott döntéseket:

(Egyes napirendeknél – a fontosságára illetve a küldöttek tájékoztatására figyelemmel – döntött betűvel a határozatot vagy a téma fontosságának rövid indoklását is megjelenítjük.

- 1) Az Igazgatóság 2024. évi I. féléves ülésterve elfogadása
- 2) Az Igazgatóság 2023. évi munkájának értékelése
- 3) Javaslat a 2023. évi melegvíz díj elszámolás elfogadására
- 4) A 2024. évre vonatkozó költségvetés készítéséhez a tervezési útmutató, és a zárszámadó küldöttgyűlésre való felkészülés ütemtervének elfogadása
- 5) Egyedi döntések meghozatala

Az Igazgatóság felhatalmazza Abonyi János elnököt, hogy a Magyarország Helyreállítási és Ellenállósági Terve REPowerEU pályázati eljárásban az érintett épületek lakóközösségeinek/lakástulajdonosainak többségi (írásbeli) döntése alapján Megbízási Szerződést kössön adminisztrációs-, pályázat előkészítési-, pályázatírási tevékenységre és a teljes pályázati dokumentáció elkészítésére Szabó Tamás Ferencné egyéni vállalkozóval (Szabó Ferenc pályázatíróval).

Az Igazgatóság a 2023. január 1.- 2023. december 31. között lakótelepeinkre beköltözött 113 személyt - a mellékelt névsor alapján - felveszi a lakásszövetkezet tagjai sorába az alábbi lakótelepenkénti eloszlásban:

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| <i>Ond-vezér lakótelep</i> | <i>10 fő</i> |
| <i>Centenárium lakótelep I. ütem</i> | <i>48 fő</i> |
| <i>Centenárium lakótelep II. ütem</i> | <i>41 fő</i> |
| <i>Ostoros-Bóbitás úti lakótelep</i> | <i>14 fő</i> |
| összesen : | 113 fő |

- 6) A költségvetési tervezési útmutató módosítása, véglegesítése
- 7) Javaslat önkormányzati kitüntetésre
- 8) Tájékoztató a zárszámadás folyó munkálatairól, az év végi leltár eredményének ismertetése.
- 9) A Műhely 2023. évi eredményének ismertetése, a 2024. év előirányzatának meghatározása. *Az Igazgatóság javasolja a Küldöttgyűlésnek, hogy a Műhely 2024. évi árbevételi tervét 55.000.000.-Ft-ban, a fizikai dolgozók átlaglétszámát 4 főben határozza meg.*
- 10) A zárszámadás beterjesztése, a 2024. évi költségvetés megtárgyalása
- 11) Az Igazgatóság küldöttgyűlési beszámolója szöveges részének és számszaki táblázatainak elfogadása
- 12) A zárszámadó küldöttgyűlés előkészítésével kapcsolatos feladatok megbeszélése, március 18. rendkívüli fogadónap, március 25. Zárszámadó küldöttgyűlés
- 13) A zárszámadó küldöttgyűlés tapasztalatainak értékelése
- 14) Az augusztus 31-i Szövetkezeti Nap programjának megbeszélése
- 15) Beszámoló az osszefog.hu honlap, a hírlevelek és az arculat építés eredményeiről, tapasztalatairól
- 16) A Felügyelő Bizottság tevékenységének ismertetése, a bejelentett ügyek kivizsgálásának tapasztalatai
- 17) Eljárási Szabályzat (az Összefogás Lakásszövetkezet Fejlesztési Alapjának felhasználásához) módosítása
- 18) Eljárási Rend (Az épületek felújítási munkáinak bonyolításához) módosítása.
Az Igazgatóság az épületek felújítási munkáinak bonyolítására vonatkozó Eljárási Rend 3. pontját (Az eljárási rend hatálya) módosítja:
„Az Eljárási Rend hatálya kiterjed minden olyan a lakásszövetkezet által bonyolított, a lakóépületek/lépcsőházak és a Szolgáltatóház fenntartásával-felújításával összefüggő megrendelésekre, amelyek bruttó értéke, az 1.000.000.-Ft-ot meghaladja.”
- 19) Az Összefogás Lakásszöveti kitüntetések és elismerések adományozásának szabályzata módosítása
- 20) A Felügyelő Bizottság tevékenységének ismertetése, a bejelentett ügyek kivizsgálásának tapasztalatai
- 21) Az állagfelmérések
- 22) Döntés az Összefogás Lakásszövetkezet 2024. évi kitüntettjeiről. A díjak odaítélése
- 23) Az állagfelmérések jegyzőkönyveiből adódó szövetkezeti feladatok
- 24) Tájékoztató a fűtés-melegvíz szolgáltatás nyári karbantartási munkálatairól, a kazánok téli felkészítéséről
- 25) Tájékoztató a 2024. év I. féléves gazdálkodásról, a szövetkezet pénzügyi helyzetéről
- 26) Az Igazgatóság 2024. II. félévi ülésterve
- 27) Tájékoztató a Műhely első nyolc havi teljesítéséről

- 28) Tájékoztató a Hilda utcai 1. épület napelemes fejlesztésének eddigi tapasztalatairól
29) Beszámoló a lakásszövetkezet közös költség kintlévőségének helyzetéről, a hátralékosokkal kapcsolatos eljárásokról

Az Igazgatóság a közös költség kintlévőségének helyzetéről, a behajtással kapcsolatos eljárásokról szóló beszámolót elfogadja. Megállapítja, hogy a hátralékosokkal kapcsolatos jelenlegi gyakorlatot változtatás nélkül folytatni kell. Elismeri és megköszöni azt a munkát, amelyet dr. Koszoru István irányításával a munkatársak végeztek.

Az Igazgatóság a közös költség kintlévőségének helyzetéről, a behajtással kapcsolatos eljárásokról szóló beszámolót megvitatta úgy döntött, hogy a közös költség változásáról szóló 2025. évi levélben – zárt borítékban – tájékoztatni kell a tulajdonosokat a lépcsőházukban legalább 4 havi, de minimum 50.000.-Ft-tal tartozók nevére és a tartozás mértékéről.

- 30) Egyes szabályzatok felülvizsgálata, szükséges módosítások
31) Az Allianz Hungária Biztosítóval kötött szerződés 2023-2024. évi tapasztalatai, a káresemények összetételének elemzése.
32) Tájékoztató a 2024. évben végrehajtott személyi változások tapasztalatairól, a szervezet működéséről
33) Az Igazgatóság 2025. évi I. féléves ülésterve. (tervezet – első olvasat)
34) Az érintés- és villámvédelmi feladatok megoldásával kapcsolatos aktuális teendők
35) Az Igazgatóság 2024. évi munkájának értékelése

Az Igazgatóság tagjai és a munkaszervezet között jó az együttműködés. Ez volt az egyik alapja, hogy 2024-ben is sikerült biztosítani a szövetkezet zavartalan működését.

Ugyancsak rendszeres és kiegyensúlyozott a kapcsolatunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségével. A kerületi önkormányzattal való kapcsolat eredményei hozzájárultak a lakók közérzetének javításához. Ezek közül feltétlen meg kell említeni a közterületi felújításokat, az óriási térképes tájékoztató táblákat, a hőszigetelési pályázatot és a villámvédelmi rendszerek önkormányzat anyagi támogatását megteremtő rendeletet.

Mindennek alapján a 2024. 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.-8. oldal |
| 1.5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés | 8. oldal |
| 1.6. Közös költség | 9. oldal |
| 1.7. Fűtés-melegvíz költség | 10. oldal |
| 2. Épületfenntartás | 10. oldal |
| 2.1. Karbantartás | 10.-11. oldal |
| 2.2. Zöldterület átadása a Bp. XVI. kerületi Önkormányzat részére | 12. oldal |
| 2.3. Eljárási Rend | 12. oldal |
| 3. Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása | 13. oldal |
| 3.1. Kazán felügyelet, karbantartás | 13. oldal |
| 3.2. Olga utca 23.-25.-27.-29. (U/II.) épület kazán rekonstrukció | 13. oldal |
| 4. Épületbiztosítás | 14. oldal |
| 5. Tűzvédelem, érintésvédelem, munkavédelem | 14. oldal |
| 5.1. Tűzvédelem..... | 14. oldal |
| 6. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató Ház (1165 Bp. Hilda utca 1.) | 14. oldal |
| 7. Az „Összefogas Lakásszövetkezetért” elismerések átadása | 15. oldal |
| 8. A Küldöttgyűlés és a Fogadónap időpontja | 16. oldal |
| 9. HATÁROZATI JAVASLATOK..... | 17.-18. oldal |
| 10. Pénzügyi Számviteli kimutatások..... | 19. 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 küldöttek a táblázatokban megtalálhatják épületeik bevételeit, költségeit, a felújítási alapjuk alakulását. A lépcsőházak gazdálkodási mutatói jellemzően a terveknek megfelelően alakultak. A lépcsőházi megbízottak a lépcsőházukra vonatkozó elszámolásokat megkapják, ahol nincs megbízott ott a lakásszövetkezet pénzügy és számvitel osztályán azt a tagtársunk átveheti.

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

Épületfenntartási ágazatra vonatkozó adatok:

| | |
|--|-------------------------|
| ➤ 2023. december 31-ig a többlet: | 117.917.819. Ft |
| ➤ 2024. évi növekedés | 12.395.393. Ft |
| ➤ <u>2024. december 31-ig a többlet:</u> | <u>130.313.212. -Ft</u> |

Fűtés-melegvíz szolgáltatás ágazatra vonatkozó adatok:

| | |
|--|------------------------|
| ➤ 2023. december 31-ig a többlet: | 72.028.611. -Ft |
| ➤ 2024. évi növekedés: | 16.538.177. -Ft |
| ➤ <u>2024. december 31-ig a többlet:</u> | <u>88.566.788. -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, 2024. december 31-én nyilvántartott (beszerzési) értéke: 1.514.895.267,- Ft
időszak végi árfolyam értéke: 1.707.100.972,- 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-előtakarékossági 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 lejárt egy szerződés pedig 2026-ban fog lejárni.

1.3. Pályázatok

A 2024-es évben a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat által kiírásra került utólagos hőszigetelés pénzügyi támogatására sikeresen pályáztunk, a kínálkozó lehetőséggel éltünk. A Linda tér 5. szám alatti lépcsőház homlokzati hőszigeteléséhez a kerületi önkormányzattól egy támogatási szerződés keretén belül 8.825.913,-Ft, utó finanszírozású, vissza nem terítendő támogatást kaptunk. A szigetelési munkák a megkötött szerződésnek megfelelően 2024. augusztusában megkezdődtek, amennyiben az időjárás nem lép közbe 2025. március végén befejeződnek.

A kezelésünkben lévő épületek villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatai befejeződtek, az eredménye sajnos eléggé elkésérítő. Általános probléma, hogy a villámvédelmi felfogó lánzsák hiányoznak, a levezetők földben lévő részei elkorrodáltak, eredeti funkciójukat már nem tudják ellátni. Ezeknek a helyreállítása, megfelelő állapotba hozása átlagosan lépcsőházanként 1-2,5 millió forint. Ez a feladat nem szabadon választott, hanem törvény, jogszabály által előírt kötelezettség.

Kezdeményezésünk az önkormányzatnál meghallgatásra került, ígéretet kaptunk a szükséges javítások finanszírozására vonatkozó pályázat kiírására, melyben a megfelelő minőségű jegyzőkönyvek eléréséhez szükséges munkák elvégzését 30%-os résszel támogatják (eredményes pályázat esetén).

A tender feltételeinek megfelelően szeretnénk az összes folyamatban lévő, amennyiben lehetőség van rá a már lezárult javítások pénzügyi támogatására is pályázni.

A villamos biztonságtechnikai felülvizsgálat megállapításainak javításával kapcsolatban 2024-ben a következő eredményeket értük el:

- villámvédelmi javítás elkészült 6 épületben (12 lépcsőház)
- villámvédelmi javítások szerződéseinek megkötése folyamatban 1 épület (5 lépcsőház)
- villámvédelmi javításokra árajánlat kiküldve 8 épület (38 lépcsőház)
- erősáramú hibák javítása elkészült (9 lépcsőház)
- erősáramú hibák javítására az árajánlat kiküldve (15 lépcsőház)

A villámhárító rendszerek az épületre egy egységként lettek kiépítve, így külön, lépcsőházaként a javítás sajnos nem megoldható.

Ezzel szemben az erősáramú hibák jegyzéke és javítása lépcsőházanként jól elkülöníthető.

1.4. Rezsicsökkentés

Az Összefogás Lakásszövetkezet a rezsicsökkentéssel kapcsolatos előírásoknak az erre vonatkozó törvényi kötelezettségeknek 2024-ben is eleget tett.

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

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

Tájékoztatjuk a tulajdonos társakat, a rezsicsökkentés lakásszövetkezetünkre vonatkozó értelmezésével:

- Lakótelepeinken a 3222 lakásból 2466 egyedi fűtéses lakás esetében az ott lakók a rezsicsökkentés hatását szinte teljes mértékben azonnal érzékelik, hiszen közvetlen szerződéses kapcsolatuk van a szolgáltató cégekkel (MVM, Főgáz, Díjbeszedő Zrt).

- A házgyári épületek 756 lakásának tulajdonosai elsősorban a gáz árának módosítása miatt, a fűtés-melegvízdíj befizetésén keresztül kapnak tájékoztatást a rezsicsökkenésről és érezhetik annak hatását.

A tömbfűtéssel rendelkező épületek lakásait érintő rezszi megtakarítás összege 2013. január 1. és 2024. december 31. közötti időszakban **1 696 015 066,-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 2024. december 31-e között 233.538.377,- Ft.

1.5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés

A Lakásszövetkezet közös költség behajtására irányuló tevékenységéről a megbízott ügyvédünk a 2024. november 18-án megtartott igazgatósági ülésen számolt be. Megállapította, hogy a lakásszövetkezet az elmúlt évekhez hasonlóan is érvényesítette a felmerült és nem teljesített közös költség tárgyú követeléseit a tagokkal, nem tag tulajdonosokkal szemben.

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

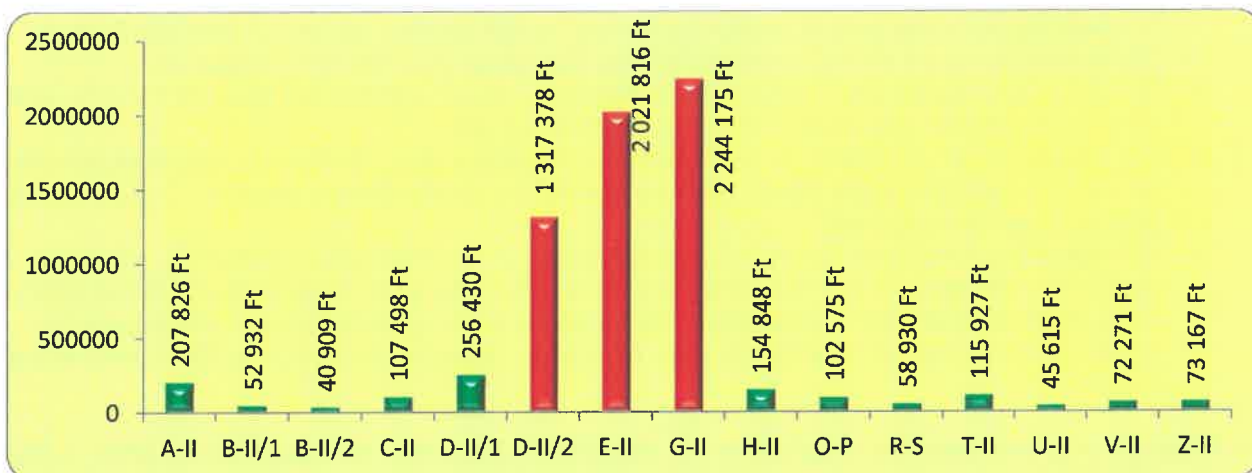
- 2019. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 24 148 362 Ft
- 2020. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 18 112 450 Ft
- 2021. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 17 030 648 Ft
- 2022. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 15 269 400 Ft
- 2023. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 16 173 351 Ft
- 2024. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 18 233 117 Ft

Tulajdonképpen minden tartozás, fizetési meghagyásos eljárásban érvényesítésre került, a kapcsolódó végrehajtások mindenkinél folyamatban vannak. E tekintetben is a lakásszövetkezet adminisztrációja, eljárásrendje lényegében tökéletesen, hiba nélkül működik, mert minden érintett személynél minden követelés – általában relatíve rövid, ésszerű időn belül, azt is figyelembe véve, hogy ne legyen folyamatban egyszerre sok eljárás párhuzamosan nagyon kis összegű követelésre - érvényesítésre került, illetve a korábban szünetelő végrehajtási eljárások újraindítása is megtörtént.

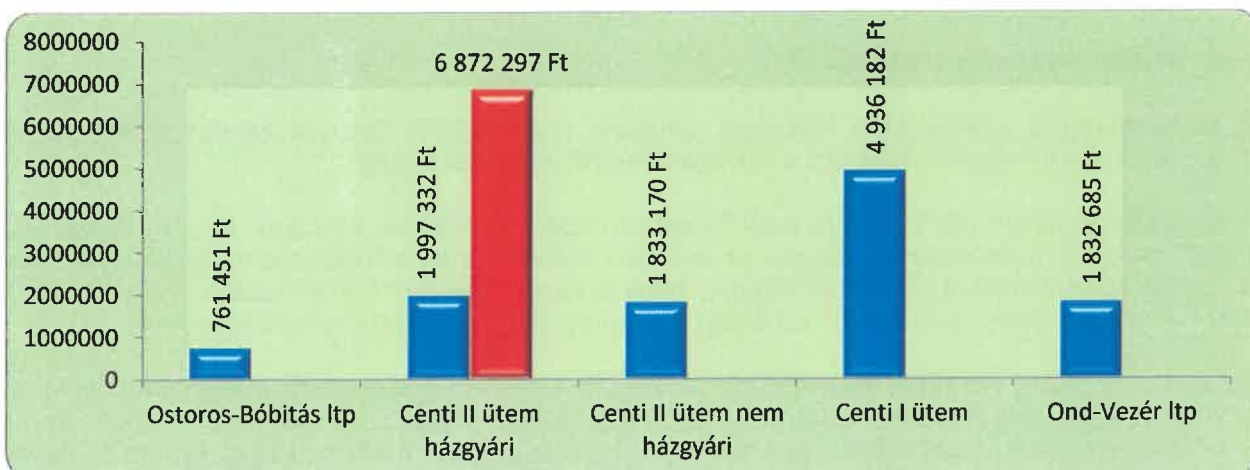
Mivel ebben a nagyobb tartozói körben az elmúlt évek tapasztalatai alapján lényegében nem fordulnak elő ellentmondások, vitatások, a fizetési meghagyások jogerősödnek, és ennek alapján a végrehajtási eljárás megindítására is minden esetben sor kerül, és a végrehajtóval való együttműködés, kapcsolattartás is kifogástalannak 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 2024. december 31-i állapot (6.872.297,-Ft)



Kimutatás a 2024. december 31-i állapot szerint az épület-fenntartási költség (valamennyi épület esetében **11.360.820,-Ft) és a fűtés-melegvíz szolgáltatás (csak a házigyári épületek esetében **6.872.297,-Ft**) együttes tartozásairól, összesítve (**18.233.117,-Ft**).**



1.6. Közös költség

A közös költség módosítása minden évben az építőanyagok változása (2024. évben 8,5 %), valamint a szolgáltatási inflációs adatok (2024-ben 8,9 %) 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 közös költség megállapításánál tekintettel voltunk a lakásokba szerelt mellék vízmérők és a bekötési főmérők mutatott értékeire, az előző évi lépcsőházi gazdálkodások (záró egyenlegek) 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 2025. évi közös költség tervezése az Igazgatóság 2025. január 13-i határozata alapján készült. A tervezés figyelembe vette az épületek/lépcsőházak egyéni szokásait/fogyasztásait, gazdálkodásait és a 2025. évi nyitó egyenlegeket.

Fentieket figyelembe véve 2025. április 01-től:

- 1 lépcsőháznál nem kellett módosítani mivel a költséget a bérleti bevételből fedezik.
- 78 lépcsőháznál 15 Ft/m², emelést kellett (felújítási alap 9Ft/m²) javasolni.
- 57 lépcsőház esetében 17 Ft/m², a módosítás, ebből a felújítási alap (9 Ft/m²), valamint az építőipari anyagok (~8,5 %) változása miatt.
- 63 lépcsőháznál 20 Ft/m², a módosítást, a felújítási alap (9 Ft/m²), valamint az előző év (2023) gazdálkodása (éves záró egyenleg) és az építőipari anyagok (~8,5 %) változása teszi szükségessé.
- 62 lépcsőház esetében 25 Ft/m² a módosítást, a felújítási alap (9 Ft/m²), valamint az építőipari anyagok (~8,5 %) változása és az előző év (2024) gazdálkodásában mutatkozó jelentős mértékű üzemeltetési hiány (éves záró egyenleg) teszi szükségessé.
- 1 lépcsőház esetében a felújítási alap önkéntes növelése indokolja a 70-Ft/m² módosítást.

A felújítási alap növelésének érdekében 75 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 103 Ft/m² és várhatóan az ingatlan biztosítás összege 2025. július 01-től 21.26- Ft/m² havonta – hogy ez a két tétel továbbra is a közös költség befizetésnek átlagosan ~60%-át teszi ki.

Az épület fenntartási költség 2024. évi költség és bevétel elszámolását a **7.** számú táblázat, a 2025. 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 (~80%-85%-ban), a közüzemi fogyasztás (gáz, elektromos áram, valamint a víz-csatornadíj) határozza meg.

A házigyári épületek 2025. április 1-től átlagosan 235 Ft/m² fűtés, 25 Ft/m² FA. II., illetve 925 Ft/m³ melegvíz díjat fizetnek. Abban az esetben, ha valakinek a fűtés-melegvíz költsége nem a fentiek szerint alakult, az abból adódik, hogy a saját melegvíz felhasználása, vagy épületük fűtési szokása, illetve az épület közösségi vízfogyasztása az átlagtól eltérően alakult.

Az épületek 2024. évi fűtés és melegvíz költség és bevétel elszámolását a **4.** számú táblázat, a 2025. évi költség és bevétel előirányzatát a **11.** számú táblázat tartalmazza. A 2025. április 1-től bevezetendő megemelt fizetési javaslat épületenkénti bontása a **11/a.** számú táblázatban található.

2. Épületfenntartás

2.1 Karbantartás

A műhely árbevétele az Igazgatóság 26/2024. (II.12.) határozata értelmében a 2024-es évre 55 millió Ft-ban lett előirányozva, melyet a lakásszövetkezet által kezelt lakóépületekben és garázsokban végzett munkával kellett teljesíteni.

Ezt sikerült teljesíteni, a tényleges árbevétel 2024-ben 56.222.449,-Ft lett, mely 1.222.449,-Ft többletbevételt eredményezett.

Műhelyünk létszáma jelenleg 1 fő lakatosból, 1 fő víz- központi fűtés szerelőből, 1 fő 6 órás raktári adminisztrátorból, 1 fő általános karbantartóból és 1 fő villanyszerelőből áll.

Abban az esetben, amikor, a bejelentett meghibásodásokat saját létszámmal nem tudjuk megoldani, a munkák elvégzésére külső vállalkozókat, cégeket kérünk fel.

Az 55 millió forintos árbevétel 12 egyenlő részletben, havi 4.583.333,-Ft bevételre lett tervezve, ami a következőképpen alakult:

| <i>hónap</i> | <i>Ft</i> | <i>hónap</i> | <i>Ft</i> | <i>hónap</i> | <i>Ft</i> |
|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| <i>január</i> | <i>4.068.102</i> | <i>május</i> | <i>3.772.312</i> | <i>szeptember</i> | <i>5.698.946</i> |
| <i>február</i> | <i>6.395.151</i> | <i>június</i> | <i>6.501.184</i> | <i>október</i> | <i>6.310.898</i> |
| <i>március</i> | <i>6.918.781</i> | <i>július</i> | <i>4.808.008</i> | <i>november</i> | <i>2.148.540</i> |
| <i>április</i> | <i>4.811.338</i> | <i>augusztus</i> | <i>1.870.155</i> | <i>december</i> | <i>2.919.034</i> |

Az éves teljesítés Kb.: 20%-át a tervezett lakás-vízmezők cseréje tette ki.

Az elvégzett munkák megrendelés típusonkénti megoszlása a következőképpen alakult:

- karbantartási megrendelés 354 alkalom
- lakossági megrendelés 76 alkalom
- felújítási megrendelés 183 alkalom
- garázzsal kapcsolatos megrendelés 5 alkalom
- igazgatási megrendelés (Hilda u.) 146 alkalom
- garanciális javítás 2 alkalom
- kazánnal kapcsolatos javítás 25 alkalommal történt.

A garázsajtók lemosását, melyhez a technológia kidolgozása és a szükséges eszközök beszerzése megtörtént, a munkát ütemezetten elvégeztük.

A műhely munkáit egy háromszemélyes 2014-es évjáratú FORD Transit tehergépjármű, valamint egy 2020-ban gyártott ISEKI TM 3217 AL városüzemeltetési kistraktor, és a hozzá tartozó utánfutó segíti.

A műhely működésével kapcsolatban az alábbiakat mindenképpen szükséges figyelembe venni:

A lakatos végzettségű munkavállalónk áprilisban eléri az öregségi nyugdíjkorhatárt, és a továbbiakban már nem kíván dolgozni.

A vízvezeték szerelő és a karbantartó 2026-ban szintén eléri a nyugdíjkorhatárt, így az Ő pótlásukról is gondoskodnunk kell.

Vannak olyan szakipari feladatok, melyek elvégzését fizikai vagy specifikus tudást igénylő munkavégzés miatt saját létszámmal nem tudunk megoldani pld:

- tetők víz, illetve hőszigetelése
- nyílászárók cseréje
- hideg és melegburkolatok cseréje
- lépcsőházak festése- mázolója
- üvegezési munkák (nyílászárók, erkélyek)
- panelhézag szigetelés, vakolat javítás
- homlokzatok, erkélyek veszélytelenítése
- hőszigetelések (homlokzat, lábazat)
- gázvezeték ellenőrzése, felújítása
- villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatok elvégzése
- villamos biztonságtechnikai javítások
- kapu telefon rendszerek cseréje, nagyobb javítása

Az előttünk álló 2025-ös évben nagyságrendekben 1300-db hitelesítésének lejárt miatti vízóra cseréjét tervezzük, ezeken kívül a munkák túlnyomó többségét valószínűleg (tapasztalat alapján) a felújítási munkák fogják kitenni. Ebben nagy szerepet játszik a folyamatosan avuló 40-50 éves csőhálózatok állapota.

Pozitívum, hogy tovább emelkedett azoknak a lépcsőházi megbízottaknak és küldötteknek a száma, akik még a várható meghibásodások bekövetkezése előtt elvégeztetik az időszerű felújítási munkákat.

2.2. Zöldterület átadása a XVI. kerületi Önkormányzat részére

A 115601/65 hrsz. alatt nyilvántartott, 1164 Budapest Felsőmalom utca 3. szám alatti lakóépület-hez tartozó kihasználatlan zöldterületen, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata egy, a környék gyalogos közlekedésének megkönnyebbítése érdekében gyalogos járdát létesített.

A gyalogos járda építésének következtében a közvetlenül mellette lévő terület megbolygatásra került, ezáltal a földből különböző fajtájú gyom és cserje nőtt ki. Ezeknek a növényeknek az irtása (Pld parlagfű) kötelező, ellenkező esetben környezetvédelmi bírság kiszabása történhet meg. A gyalogjárda két oldalán lévő zöldterület a lakóközösség részéről kihasználatlan, valamint hasznosíthatatlan.

A zöldterület karbantartása állandó és ismétlődő feladatot jelent a lakó közösségünk részére. Alternatívát jelenthet egy főállású kertész alkalmazása, ebben az esetben a szakember alkalmazásának a bérköltségével is számolni kell.

Javasolt a bölcsőde kerítése és a gyalogjárda közötti földterület, valamint a mellette lévő 1,5m széles és 45m hosszú földterület térítésmentes átadása a 16. kerületi Önkormányzat részére. A terület pontos kitűzéséhez és átadásához földmérő bevonása szükséges! A területátadással kapcsolatos előzetes egyeztetések folyamatban vannak.

2.3. Eljárási Rend

Az Eljárási Rend hatálya alá tartozó 2024-évi beszerzések ügyintézése során, a 2023-as évben tett észrevételeket figyelembe vettük, és a beszerzések már ennek megfelelően történtek.

Kérjük elsősorban a küldöttek és lépcsőházi megbízottak segítségét az alábbi problémák megoldásában:

- Az építőipari munkaerőhiány érződik az ajánlatok beérkezésekor, sok esetben már a bevált cégek sem küldenek ajánlatot, vagy az árajánlat elkészítéséért pénzt kérnek, az ajánlatok elfogadása után a kivitelezésre 2-5 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 forintosított ellenértékét,
- A lakástulajdonosok több esetben a szövetkezetre neheztelnek, amiért a homlokzati hőszigetelések és klíma telepítések esetében a XVI. Kerület Építési Szabályzata előírásai szerint kell eljárunk. Ezek betartása ránk nézve is kötelező, ettől eltekinteni nem tudunk,
- Kérjük, hogy a műhelytől csak abban az esetben kérjenek árajánlatot, ha reális esély van a munka elvégzésére, mert az évente ismétlődően bekért, de nem megrendelt munkák miatt a kollégáinknak kevesebb ideje marad egy esetleges sürgős munka kivitelezésére, 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 Plussz Kft. munkatársai a szerződésben meghatározott módon végzik, a munkálatokat 2024-ben az elmúlt évekhez hasonlóan is elvégezték.
- Az SBT Automatika Kft. a szoftverek karbantartását, tesztelését, valamint a szükséges módosításokat 2024. év folyamán elvégezte. A fűtési időszakban egy ismételt ellenőrzés történt, amely megállapította az elektronikai alkatrészek jellemző elöregedését. Ezek az alkatrészek meghibásodásuk után nem javíthatók, cseréjüket szükséges elvégezni, amelyeknek egyre nagyobb költsége van.
- A kazánok nyári karbantartását, a lakásszövetkezet Műhelye a Kazánfelügyelet megrendelése alapján elvégezte. A munkák tervezett időpontjára ütemezés készült, amelyről hírlevél formájában (2024/10) a lakástulajdonosok tájékoztatást kaptak, valamint minden lépcsőházba kifüggesztésre került, hogy a szolgáltatásban mikor várható üzemeltetési kimaradás a karbantartási idő alatt.

3.2. Olga utca 23-25-27-29. (U/II) épület kazán rekonstrukció

A 2002-2003. években történt felújításokat követően az elmúlt 22-23 év üzemelése a kazánok (13+2) állapotán is tükröződik. A kazánok többnyire koruknak megfelelő állapotban működnek, de egyre több épületben, egyre több alkalommal és különféle módon jelentkeznek problémák.

Néhány éven belül szükségessé válik valamennyi kazán rekonstrukciója/cseréje (vagy esetlegesen a fűtés-melegvíz más technikával történő biztosítása). Erre a jelentős kiadásra előkészülve a 2025. évi Tervezési útmutatóban már elkülönített Felújítási alapot terveztünk a tömbfűtéses épületeknél.

Az elmúlt időszakban, különösen a 2024-2025. évi téli időszakban az Olga utca 23-25-27-29. (UII) épületben vált kritikussá a kazán működése és állapota. A kazánban lévő víznyomás folyamatosan lecsökken, amely a kazán leállítását eredményezi.

Az UII. épületben az utóbbi időben jelentkező problémákat elsősorban a kazántest sorozatos kilyukadása okozza. A szakemberek a jelentkező hibát több alkalommal a kazántest hegesztésével oldották meg.



2024. december 12.-én a felügyeleti rendszer ismét hibát jelezett. A szakemberek megállapították, hogy a jelenlegi helyzetben már hegesztéssel nem lehet segíteni. A karácsonyi ünnepek előtt egy erre alkalmas szabályzót építettek be, amely ideiglenesen a víznyomás folyamatos csökkenését elhárítja. Ez helyzet azonban tartósan és kellő biztonsággal nem biztosítja a megfelelő fűtés/melegvíz szolgáltatást, ezért indokolt és szükséges a kazán cseréje.

A Lakásszövetkezet megbízta az illetékes karbantartó szervizt, hogy adjon árajánlatot a jelenlegi kazán rekonstrukciós cseréjére vonatkozóan. A kazán cseréje (a jelentős kiadáson túl) kb. egy hetes fűtés-melegvíz leállást is szükségessé tesz.

A rekonstrukció bekövetkezése előtt az érintett épület (UII) tulajdonosait megfelelő időben tájékoztatni fogjuk a rekonstrukció anyagi terheiről.

Természetesen megértettük a fűtés-melegvízszolgáltatással kapcsolatos helyzetet és mindent megtettünk annak megoldásában.

2025. január 8-án a Kazép Plussz Kft. árajánlatot adott a fent említett épület vonatkozásában, amelynek költsége br.: 16 933 869-Ft.

Az Igazgatóság 2025. február 17-i ülésén határozott az épület kazánrekonstrukció ügyében.

4. Épületbiztosítás

Az Allianz Hungária Biztosító Zrt. a 2024. évben a közösségi tulajdont érintő károkat maradéktalanul megtérítette. Legjellemzőbb kártípusok: vízkár, csőtörések, szennyvízcsatorna dugulások, üvegkár, beázás. A kártípusok között megjelent a viharkár is.

2024. évben a bekövetkezett károkról készült kimutatás szerint a kárkifizetések összege az előző évekhez viszonyítva ismételen emelkedet. Ez a kedvezőtlen kárhányad növekedés és az építőanyagok jelentős mértékű (8,5%) változása az éves díj emelkedését eredményezte.

A 2024. évi biztosítási díjak indexálása 2025. június 30-ig van érvényben, ugyanis a biztosítási évforduló minden évben július hó 1.

5. Tűzvédelem, Munkavédelem

5.1. Tűzvédelem

A munkavédelmet, tűzvédelmet, továbbá a kazános épületeknél, a központi irodaépületben a tűzoltó készülékek felügyeletét a TrendSys Kft. látja el.

A lakásszövetkezet dolgozóinak körében a TrendSys Kft. közreműködésével a munka és tűzvédelmi oktatások terv szerint megtörténtek, valamint a kollégáink kivétel nélkül a munka alkalmassági vizsgálatokon is részt vettek. A tűzvédelmi szakvizsgára kötelezettek jelenleg érvényes vizsgával rendelkeznek, azonban ezek 2025 októberében lejárnak, így megújításuk szükséges.

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

A Lakásszövetkezet Szolgáltató Házának építése 1983-ban kezdődött, amelynek birtokba vételére 1986-ban került sor. A Szolgáltató Ház a szövetkezet saját erőssé lebonyolításában, kivitelezésben készült, a szövetkezetet támogató vállalatok közreműködésével. Az elmúlt közel 45-évben az épület állag megóvására/hőtechnikai fejlesztésére az átadását követően a Lakásszövetkezet keveset költött. Az elmúlt években viszont már egyrészt sürgős beavatkozások, ezen belül a tetőfelújítások megtörténtek, másrészt pedig számos egyéb felújítás vált szükségessé. Az Igazgatóság többször foglalkozott az épület állagával és ezek eredményeként terv készült a megújítások ütemezésére. Mindezeket figyelembe véve az elmúlt években szükségessé vált a nyílászárók (ablakok) cseréje, mely részben már megtörtént, az udvar burkolatának a felújítása, az Olga utcai bejárati kapu cseréje, valamint a földszinti és az első emeleti vizesblokkok/mosdók felújítása, mely a műszakon lévő kivételével szintén megtörtént. A beszámolóban felsorolt felújításokat szem előtt tartva sor került a földszinti és az épület oldalszárnyában a fűtés megújítására. 2022. tavaszán a szolgáltató házban teljes mértékben felmondtuk a gázszolgáltatást, amely következtében ~10 Mft megtakarítást tudunk elérni.

7. Az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések átadása

2024. augusztus 1-én a kitüntetések, elismerések átadására került sor a hetedik alkalommal megtartott nagyszabású Szövetkezeti Napon.

Abonyi János elnök úr 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:

- Hídvégi Istvánné „Összefogás Lakásszövetkezetért” arany fokozat,
- Orgován Györgyné „Összefogás Lakásszövetkezetért” ezüst fokozat,
- „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések :
Barabás Ferenc, Szalay Péter, Csendes Lajos, Sebestyén Józsefné



A kitüntetetteknek ezúttal is köszönjük a munkájukat, gratulálunk.

Tisztelt Küldött Társunk!

2024-ben az Igazgatóság 10 rendes és egy rendkívüli ülést tartott, amelyen 103 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 2025. évi Küldöttgyűlés megtartásának dátumát

2025. március 31-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, 2024-évi elszámolások és a 2025. évre vonatkozó tervek. A lépcsőházak részére kiadjuk a költségeikkel, befizetéseikkel kapcsolatos elszámolásaikat.

Lehetőséget biztosítunk minden tagtársunknak az elszámolások átvizsgálására, kérdéseik megválaszolására.

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

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság

**2025. március 24-én (hétfőn) 16 órától - 19 óráig
rendkívüli fogadónapot tart,**

mely fogadónapon az érdeklődőket szeretettel várjuk.

Kérjük beszámolóinkat, a Lakásszövetkezet 2024. évi zárszámadását és a 2025. évi terveket elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2025. március 03.

Igazgatóság

Határozati javaslatok

a 2025. március 31.-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 2024. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról azzal veszi tudomásul, hogy a lakásszövetkezet 2024. évi vagyoni és eszköz-forrás oldal végösszegét
1.746.671.498.-Ft
azaz -Egymilliárd-hetesszáznegyvenhatmillió-hatszázhetvenegyezer-négyszázkilennyolcforintban határozza meg.
3. A Küldöttgyűlés a lakásszövetkezet 2025. évi tevékenységére vonatkozóan beterjesztett terveket, költségvetéseket elfogadja.
4. A Küldöttgyűlés a 2025. 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 2025. évi bevételi tervét **60.000.000.-Ft**-ban, a fizikai dolgozók átlag létszámát **5** főben határozza meg.
6. A Küldöttgyűlés az „N” jelű épület – Centenáriumi sétány 16-24. – szolgáltató egységeire vonatkozóan az alábbi üzemeltetési-felújítási befizetési kötelezettségeket határozza meg 2025. évre.

| XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában | | | |
|---|---------|------------------|----------------------|
| 79/1 | bérleti | 1 (orvosi) | 361.200.-Ft |
| | | 2 (CBA) | 567.600.-Ft |
| | | 3 (ex takarékos) | 141.900.-Ft |
| | | 4 (fodrász) | 58.500.-Ft |
| | | 5 (szociális h.) | 113.700.-Ft |
| 79/3 | | 6 (Önk.) | 68.100.-Ft |
| XVI. Önkormányzat összesen | | | 1.311.000.-Ft |

| Magán tulajdon | | | |
|----------------|--|------------------|-------------|
| 79/2 | | HUNGAROSACK Kft | 64.500.-Ft |
| 79/4 | | Gyémánt patika | 193.500.-Ft |
| 79/5 | | BOO BOO diszkont | 411.000.-Ft |
| 79/6 | | Száger Ivett | 68.100.-Ft |
| 79/7 | | Shen Feng Huan | 199.500.-Ft |

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

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

A Küldöttgyűlés tudomásul veszi az *épületfenntartás ágazaton* a 14. sz. táblázatban kimutatott rezszi megtakarításokat, melynek együttes összege **2013. január 01. és 2024. december 31. között 233.538.377.- Ft.**

A házigyári épületeknél a *fűtés-melegvíz ágazatnál* a rezsicsökkentés a 4. számú tábla G, H, I, J soraiban láthatók, **melynek végösszege 1.696.015.066.- Ft.**

Minden lakástulajdonos borítékban megkapta a lakására vonatkozó 2013. január 01. és 2024. december 31. közötti időszak rezszi megtakarításait költségnemenkénti bontásban.

8. A Küldöttgyűlés a Felügyelő Bizottság javaslatára (Alapszabály 5.6.4.5. pontja) – *a tisztségviselők évi egyszeri bruttó jutalmát, tiszteletdíját*, melynek fedezete a 2025. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított – az alábbiak szerint fogadja el:
Az Igazgatóság elnökének **685.000.-Ft**-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének **751.000.- Ft**-ot, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak **659.000.- Ft**-ot.
A lakásszövetkezet elnökének havi bruttó bére 2025. január 1-től **682.000.-Ft**.
Az elnökhelyettes tiszteletdíja és jutalma az Alapszabály 5.5.2. pontja alapján kerül megállapításra.
9. A küldöttgyűlés előzetesen egyetért a **115601/65. hrsz.** alatt nyilvántartott **1164 Budapest, Felsőmalom utca 3.** címen lévő kihasználatlan zöldterület térítésmentes tulajdonba történő átadásával a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat részére. A tulajdonba adással kapcsolatos teendők lebonyolítására felhatalmazza az Igazgatóságot, illetőleg az ezzel összefüggésben szükséges megállapodások aláírására az Igazgatóság elnökét.

PÉNZÜGYI SZÁMVITELI KIMUTATÁSOK

| | |
|--|-----------------------------|
| Mérleg/részletes -2024. december 31. | (1. sz. táblázat) |
| Mérleg/összevont -2024. december 31. | (1./a sz. táblázat) |
| Felújítási alap felhasználása LTP-vel korrigált 2024. december 31. | (2. sz. táblázat) |
| Felújítási alap -2024. december 31. | (3. sz. táblázat) |
| A 2024. 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) |
| 2024. évi épületfenntartási költség és bevétel elszámolás | (7. sz. táblázat) |
| Ágazatok eredmény indoklása 2024. december. 31. | (8. sz. táblázat) |
| 2025. évi épületfenntartási költség és bevétel előirányzat | (9. sz. táblázat) |
| Az épületfenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2025. április 1-től | (9/a. sz. táblázat) |
| 2024. évi Üzemeltetési hiány kimutatása | (10. sz. táblázat) |
| 2025. évi fűtés-melegvíz elszámolás költség és bevétel előirányzata | (11. sz. táblázat) |
| Fűtés-melegvízdíj befizetésének alakulása 2025. április 01-től | (11/a. sz. táblázat) |
| Bevétel és költség előirányzat 2025 évre „A” | (12. sz. táblázat) |
| Bevétel és költség előirányzat 2025 évre „B” | (13. sz. táblázat) |
| Az épületfenntartás ágazatban a rezszi megtakarítások összege 2013. január 1-től 2024. december 31-ig | (14. sz. táblázat) |

