

# ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

## Beszámoló



### A 2026. március 30-i Zárszámadó Küldöttgyűlés kiadványa a KÜLDÖTTEK részére N a p i r e n d

1. Az Igazgatóság beszámolója a Lakásszövetkezet 2025. évi tevékenységéről, zárszámadásáról, a 2026. évi tervekről.
2. A Felügyelő Bizottság jelentése a 2025. 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 2025. évi tevékenységét jellemezték, illetve leírtuk azokat a legfontosabb tervadatokat, amelyeket 2026-ban a Lakásszövetkezet Igazgatósága célként megfogalmaz.

Kérjük Tisztelt Küldötteinket, hogy a kiadványt tanulmányozzák annak érdekében, hogy a Küldöttgyűlésünk eredményes munkát végezhesen. Amennyiben az anyaggal kapcsolatos 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](http://www.osszefog.hu)) is - a Küldöttgyűlést követően - megtalálhatják, az minden érdeklődő lakótársunk számára hozzáférhető lesz.

## Az Igazgatóság beszámolója a lakásszövetkezet

### 2025. évi tevékenységéről, zárszámadásáról és a 2026. évi tervekről

**Tisztelt Küldött Társunk!**

#### Beszámoló az Igazgatóság 2025. évi munkájáról

Az Igazgatóság 2025-ben 10 rendes és egy rendkívüli ülést tartott. Az ülések csaknem mindig teljes létszámmal zajlottak. A 11 ülésen a testület 112 határozatot hozott. 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 történésekről szóló beszámoló.*

Az Igazgatóság tagjai közreműködnek egyes napirendek előkészítésében együttműködve a témáért felelős munkatársakkal.

Az Igazgatóság ülésein 2025-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 munkájának értékelése
- 2) Javaslat a 2024. évi melegvíz díj elszámolás elfogadására
- 3) A 2025. évre vonatkozó költségvetés készítéséhez a tervezési útmutató, és a zárszámadó küldöttgyűlésre való felkészülés ütemtervének elfogadása

*Az Igazgatóság a mellékelt előterjesztés alapján a 2025. évi költségvetés előirányzatainak meghatározásához és a költségvetési tervezet összeállításához az alábbi módosításokkal fogadja el a Tervezési útmutatót. Egyéb (nem fizikai) alkalmazottak béremelése 7 % szövetkezeti általános költség emelése 8 %*

- 4) Javaslat önkormányzati kitüntetésre, elismerésre.
- 5) Tájékoztató a zárszámadás folyó munkálatairól, az év végi leltár eredményeinek ismertetése.
- 6) A Műhely 2024. évi eredményének ismertetése, a 2025. év előirányzatának meghatározása. A Műhely hosszú távú működésének lehetőségei.
  - a. Az Igazgatóság javasolja a Küldöttgyűlésnek, hogy a Műhely 2025. évi árbevételi tervét 60.000.000.-Ft-ban határozza meg.
  - b. Az Igazgatóság az üzemi rezsiköltséget a Műhely közvetlen bér és közterhe 170 %-ában, a szövetkezeti általános költséget a Műhely közvetlen bér és közterhe 40 %-ában, a tartalékalapot a Műhely árbevételének 5 %-ában határozza meg.

*Az Igazgatóság indokoltan tartja a Műhely működésének hosszú távú fenntartását.*

- 7) A zárszámadás beterjesztése, a 2025. évi költségvetés megtárgyalása
- 8) Az Igazgatóság küldöttgyűlési beszámolója szöveges részének és számszaki táblázatainak elfogadása
- 9) A zárszámadó küldöttgyűlés előkészítésével kapcsolatos feladatok megbeszélése március 24. rendkívüli fogadónap, március 31. Zárszámadó küldöttgyűlés
- 10) A zárszámadó küldöttgyűlés tapasztalatainak értékelése
- 11) Az augusztus 31-i Szövetkezeti Nap programjának megbeszélése
- 12) Egyedi döntések  
Tájékoztatás az U/II. épület kazánfelújításáról, felújítási alap képzése

*Az Igazgatóság elrendeli az Olga utca 23-25-27-29. (U/II) épületben a kazán rekonstrukcióját, melynek árajánlat szerinti költségei:*

<i>Kazán beszerzése</i>	<i>8.043.869.-Ft</i>
<i>Kivitelezés munkadíja</i>	<i>7.620.000.-Ft</i>
<i>Engedélyezés (tervezés, EPH jzvk, Kéményseprő vizsg., szakvélemény)</i>	<i>1.270.000.-Ft</i>
<i>Rekonstrukció összes költsége árajánlat szerint</i>	<i>16.933.869.-Ft</i>

**Az Olga utca 23-25-27-29. (U/II) épületben a kazán rekonstrukciójának ütemezése:**

<i>2025.02.17.</i>	<i>Igazgatóság döntése a rekonstrukcióról (kazán megrendeléséről)</i>
<i>2025.02.28-ig</i>	<i>Kazán (kivitelezés) megrendelése, szerződés-kötés</i>
<i>2025.03.20-ig</i>	<i>Érintett épület lakástulajdonosainak tájékoztatása (lakossági fórum)</i>
<i>2025.04.30-ig</i>	<i>Finanszírozás kidolgozása (felújítási alap, saját erő, Felújítási Alap támogatás)</i>
<i>2025.05.30-ig</i>	<i>Szükséges tulajdonosi nyilatkozatok a költségek vállalásáról</i>
<i>2025.06.15-ig</i>	<i>Szükséges Igazgatósági határozatok Felújítási Alap támogatásról</i>
<i>2025.06.15-től</i>	<i>Kivitelezés</i>

*Határidő: 2025. február 17.*

- 13) A Felügyelő Bizottság tevékenységének ismertetése, a bejelentett ügyek kivizsgálásának tapasztalatai
- 14) Döntés a szolgáltatóház napelem rendszerének bővítéséről
- 15) Az Igazgatóság 2025. II. félévi ülésterve (tervezet – első olvasat)
- 16) Döntés homlokzati hőszigetelési és villámvédelmi rendszer korszerűsítése, szabványosítása pályázatokról

*Az Igazgatóság támogatja, hogy a Budapesti út 121/A-B-C. és az Összefogás sétány 4-6. számú épület a XVI. kerületi társasházi és lakásszövetkezeti lakóépületek villámvédelmi rendszerének korszerűsítése, szabványosítása pénzügyi támogatására kiírt pályázaton részt vegyen.*

*A munka elvégzéséhez szükséges önerő az épület felújítási alapján rendelkezésre áll.*

*Az Szövetkezet az Önkormányzati pályázaton, a pályázati dokumentáció elkészítésében, mint pályázó (tulajdonos) jogi személy vesz részt.*

*Az Igazgatóság támogatja a 1165 Budapest, Linda tér 6. lépcsőházban a teljes körű homlokzati hőszigetelés megvalósítására vonatkozó tulajdonosi szándékot.*

*Az Összefogás Lakásszövetkezet az Önkormányzati pályázaton, a pályázati dokumentáció elkészítésében, mint pályázó (tulajdonos) jogi személy részt vesz.*

*Az Igazgatóság támogatja, hogy az Orsika tér 7-8-9-10-11. számú épület a XVI. kerületi társasházi és lakásszövetkezeti lakóépületek villámvédelmi rendszerének korszerűsítése, szabványosítása pénzügyi támogatására kiírt pályázaton részt vegyen.*

*A munka elvégzéséhez szükséges önerő az épület felújítási alapján rendelkezésre áll.*

*Az Igazgatóság a H/II. épület (Rutafa utca 9-19.) estében elrendeli a villámvédelmi rendszer teljes felújítási munkáját.*

17) U/II. épület kazánfelújításával összefüggő döntések

18) Döntés az Összefogás Lakásszövetkezet 2025. évi kitüntetettjeiről. A díjak odaítélése

19) Döntés a 1165 Budapest, Dóra tér 1. 4. emelet 2. szám alatti ingatlan tulajdonosváltásával összefüggésben felmerülő vagyonszerzési illeték vállalása, illetőleg az ügylethez kapcsolódóan felmerülő ügyvédi költsége vállalása tárgyában.

20) Tájékoztató a fűtés-melegvíz szolgáltatás nyári karbantartási munkálatairól, a kazánok téli felkészítéséről és az U/II. (Olga u. 23-29.) épület kazán cseréjének tapasztalatairól.

21) Tájékoztató a 2025. év I. féléves gazdálkodásról, a szövetkezet pénzügyi helyzetéről

*Az Igazgatóság a 2025. I. féléves gazdálkodásról, a lakásszövetkezet pénzügyi helyzetéről szóló tájékoztatót elfogadja. Megállapította, hogy a gazdálkodás áttekinthető, kiegyensúlyozott.*

22) Az Igazgatóság 2025. II. féléves üléstervének megvitatása, elfogadása

23) A műszaki irattár digitalizálásának programja.

24) Az Önkormányzat vadászkerítés telepítésére kiírt pályázatok lakásszövetkezeti eljárási szabályai.

*Az Összefogás Lakásszövetkezet Igazgatósága támogatja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat „Vadászkerítés telepítési akció” programjában való részvételre jelentkezést. Kiköti, hogy amennyiben a nyertes jelentkező a vállalt kötelezettségeket nem teljesíti, akkor az abból származó károkért teljes anyagi felelősséggel helytállni köteles.*

25) Tájékoztató a Műhely első nyolc havi teljesítéséről.

26) A műszaki irattár digitalizálásának programja.

*Az Igazgatóság elrendeli a műszaki irattár digitalizálását 4.000.000.-Ft összeghatárig.*

27) Tájékoztató a villámvédelmi rendszerek szabványosításának, felújításának tapasztalatairól és a további feladatokról

*Az Igazgatóság az Alapszabály 5.5.23. pontja alapján elrendeli a villámvédelmi rendszerek felújítását azoknál az épületeknél, ahol ez még nem valósult meg.*

*Az Igazgatóság felkéri az elnököt, hogy a villámvédelmi felújítások ütemezésére dolgozzon ki cselekvési tervet.*

28) 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 úgy döntött, hogy a közös költség változásáról szóló 2026. évi levélben – zárt borítékban – tájékoztatni kell a tulajdonosokat a lépcsőházukban legalább 4 havi, de minimum 50.000.-Ft-tal tartozók nevééről és a tartozás mértékéről.*

- 29) Az Allianz Hungária Biztosítóval kötött szerződés 2024-2025. évi tapasztalatai, a káresemények összetételének elemzése
- 30) Hilda utca 1. épület számítógépes hálózatának felújítása, fejlesztése
- 31) Az Igazgatóság 2026. évi I. féléves ülésterve. (tervezet – első olvasat)
- 32) Az Igazgatóság 2025. évi munkájának értékelése (tervezet – első olvasat)
- 33) Kötetlen beszélgetés a szövetkezeti tagokkal való kapcsolattartás tapasztalatairól

Az Igazgatóság tagjai és a munkaszervezet között jó az együttműködés. Ez volt az egyik alapja, hogy 2025-ben is sikerült biztosítani a lakásszövetkezet 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 hőszigetelési pályázatot és a villámvédelmi rendszerek önkormányzat anyagi támogatását megteremtő rendeletet.

Mindennek alapján a 2025. évre is elmondható, hogy az Igazgatóság a vonatkozó törvények, rendeletek, az Alapszabály és a Szervezeti és Működési Szabályzat előírásainak eleget téve végezte munkáját.

# TARTALOM

<b>1. Gazdálkodás.....</b>	<b>7. oldal</b>
<b>1.1. A gazdálkodás eredménye .....</b>	<b>7. oldal</b>
<b>1.2. Pályázatok .....</b>	<b>7-8. oldal</b>
<b>1.3. Rezsicsökkentés .....</b>	<b>8. oldal</b>
<b>1.4. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés .....</b>	<b>9-10. oldal</b>
<b>1.5. Közös költség .....</b>	<b>10-11. oldal</b>
<b>1.6. Fűtés-melegvíz költség .....</b>	<b>11. oldal</b>
<b>2. Épületfenntartás .....</b>	<b>11. oldal</b>
<b>2.1. Karbantartás .....</b>	<b>11-12. oldal</b>
<b>2.2. Eljárási Rend .....</b>	<b>12-13. oldal</b>
<b>3. Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása .....</b>	<b>13. oldal</b>
<b>3.1. Kazán felügyelet, karbantartás .....</b>	<b>13. oldal</b>
<b>3.2. Olga utca 23.-25.-27.-29. (U/II.) épület kazán rekonstrukció.....</b>	<b>13. oldal</b>
<b>4. Épületbiztosítás .....</b>	<b>13. oldal</b>
<b>5. Tűzvédelem, érintésvédelem, munkavédelem .....</b>	<b>14. oldal</b>
<b>5.1. Tűzvédelem.....</b>	<b>14. oldal</b>
<b>6. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató Ház (1165 Bp. Hilda utca 1.) .....</b>	<b>14. oldal</b>
<b>7. Az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések átadása .....</b>	<b>15. oldal</b>
<b>8. Zöldterület átadása a XVI. kerületi Önkormányzat részére.....</b>	<b>15-16. oldal</b>
<b>9. A Küldöttgyűlés és a Fogadónap időpontja.....</b>	<b>17. oldal</b>
<b>10. HATÁROZATI JAVASLATOK.....</b>	<b>18-19. oldal</b>
<b>11. Pénzügyi Számviteli kimutatások.....</b>	<b>20. oldal</b>
<b>--- Felügyelő Bizottság beszámolója</b>	

## 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 lépcsőházakra 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:

➤ 2024. december 31-ig a többlet:	130.313.212. Ft
➤ 2025. évi növekedés	21.422.517. Ft
➤ <u>2025. december 31-ig a többlet:</u>	<u>151.735.729. -Ft</u>

#### Fűtés-melegvíz szolgáltatás ágazatra vonatkozó adatok:

➤ 2024. december 31-ig a többlet:	88.566.788. -Ft
➤ 2025. évi növekedés:	6.511.306. -Ft
➤ <u>20245 december 31-ig a többlet:</u>	<u>95.078.094. -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, 2025. december 31-én nyilvántartott (beszerzési) értéke:	1.667.319.392,- Ft
időszak végi árfolyam értéke:	1.850.592.347,- 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. Pályázatok

A 2025-ös évben a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat által kiírásra került egy pályázat, lakóépületek utólagos hőszigetelésének pénzügyi támogatására. Erre sikeresen pályáztunk, a kínálgózó lehetőséggel éltünk. A Linda tér 6. szám alatti lépcsőház homlokzati hőszigeteléséhez a kerületi önkormányzattól egy támogatási szerződés keretén belül, 11.084.302,- Ft, utófinanszírozású, vissza nem terítendő támogatást kapunk. A szigetelési munkák a megkötött szerződésnek megfelelően 2025. augusztusban megkezdődtek, amennyiben az időjárás nem lép közbe 2026. április végéig befejeződnek.

Kezdeményezésünk az épületek villámvédelmi javítására vonatkozó pályázat kiírása, a XVI. kerületi önkormányzatnál meghallgatásra került. Ennek eredményeként a megfelelő minőségű jegyzőkönyvek eléréséhez szükséges munkák elvégzését 30%-os résszel három épületünk esetében

támogatták. Az eredeti pályázati kiírásban szereplő összeget a támogatást nyújtó jóváhagyásával jelentősen túlléptük. A támogatási összeg mindhárom pályázat esetében megérkezett.

A villamos biztonságtechnikai felülvizsgálat megállapításainak javításával kapcsolatban 2025. évig a következő eredményeket értük el:

- villámvédelmi javítás elkészült 12 épületben (39 lépcsőház)
- erősáramú hibák javítása elkészült (12 lépcsőház)

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

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

A lakásszövetkezet érdekeltségi körébe tartozó lakóépületek villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatát 30 éve végző vállalkozó már nem vállalja a mérések elvégzését.

Az Ond Vezér lakótelepen lévő épületek méréseit még ebben az évben el kell végeznünk, az árajánlatok bekérése, ezt követően a szerződés megkötése és a tényleges munkavégzés még folyamatban van.

### **1.3. Rezsicsökkentés**

Az Összefogas Lakásszövetkezet a rezsicsökkentéssel kapcsolatos előírásoknak az erre vonatkozó törvényi kötelezettségeknek 2025-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 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 2025. december 31. közötti időszakban **2 381 898 946.-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 2025. december 31-e között **233.131.485.-Ft**.

#### 1.4. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés

A Lakásszövetkezet közös költség behajtására irányuló tevékenységéről a megbízott ügyvédünk a 2025. november 17-én megtartott igazgatósági ülésen számolt be.

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

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

- 2019. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 24 148 362 Ft
- 2020. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 18 187 988 Ft
- 2021. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 17 030 648 Ft
- 2022. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 15 292 200 Ft
- 2023. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 16 215 131 Ft
- 2024. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 18 233 117 Ft
- 2025. december 31-én a fennálló közös költség tartozás: 17 192 298 Ft

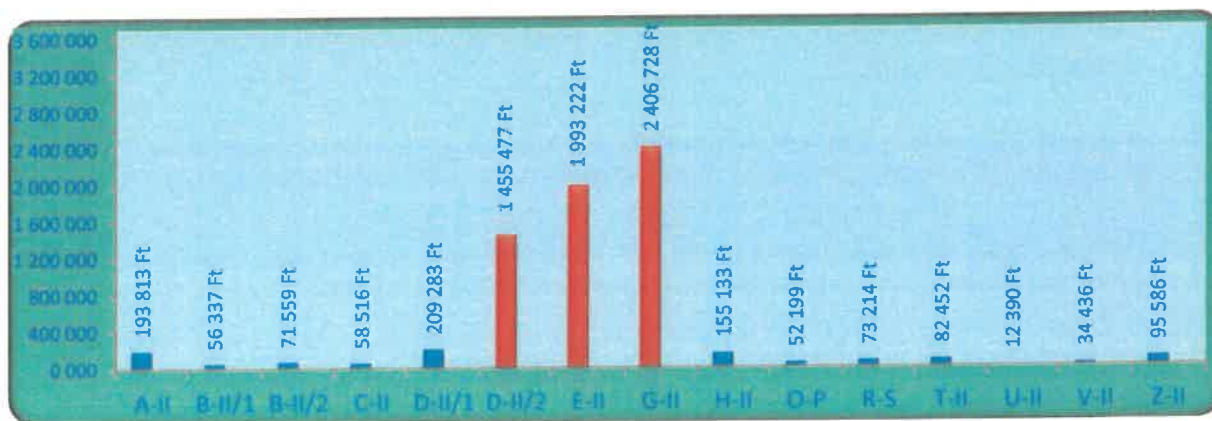
Tulajdonképpen minden tartozás, fizetési meghagyásos eljárásban érvényesítésre került, a kapcsolódó végrehajtások mindenkinél folyamatban vannak.

E tekintetben is a lakásszövetkezet adminisztrációja, eljárásrendje lényegében tökéletesen, hiba nélkül működik, mert minden érintett személynél minden követelés - általában relatíve rövid, észszerű 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.

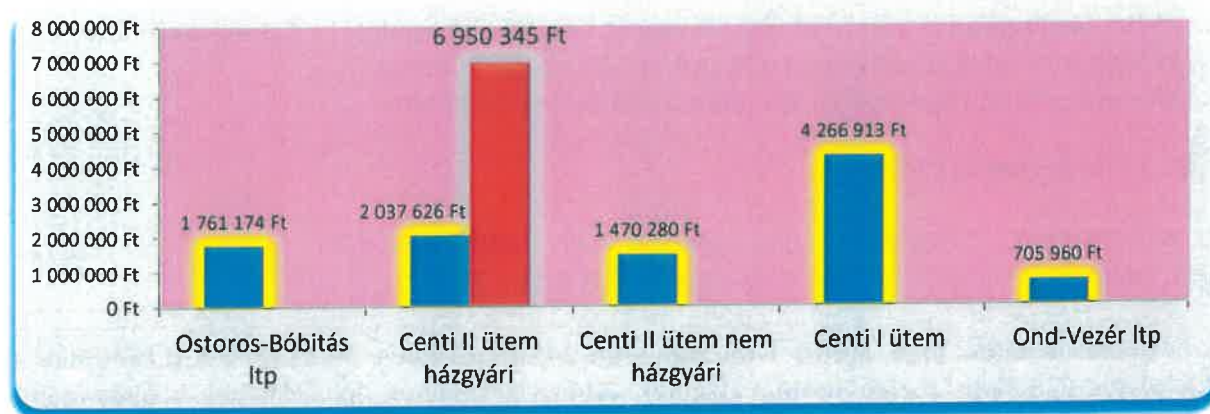
Mivel ebben a nagyobb tartozói körben az elmúlt évek tapasztalatai alapján lényegében nem fordulnak elő ellentmondások, vitatások, a fizetési meghagyások jogerősödnek, és ennek alapján a végrehajtási eljárás megindítására is minden esetben sor kerül, és a végrehajtóval való együttműködés, kapcsolattartás is kifogástalannak mondható, folyamatos kapcsolatban van a lakásszövetkezet az érintett végrehajtókkal.

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

#### Kimutatás az Összefogás Lakásszövetkezet fűtés-melegvíz szolgáltatás tartozásairól épületek szerint 2025. december 31-i állapot (6.950.345,-Ft)



**Kimutatás a 2025. december 31-i állapot szerint az épület-fenntartási költség (valamennyi épület esetében **10.241.953,-Ft**) és a fűtés-melegvíz szolgáltatás (csak a házgári épületek esetében **6.950.345,-Ft**) együttes tartozásairól, összesítve (**17.192.298,-Ft**).**



### 1.5. Közös költség

A közös költség módosítása minden évben az építőanyagok változása (2025. évben 5,4 %), valamint a szolgáltatási inflációs adatok (2025-ben 6,7 %) 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 2026. évi közös költség tervezése az Igazgatóság 2026. január 12-i határozata alapján készült. A tervezés figyelembe vette az épületek/lépcsőházak egyéni szokásait/fogyasztásait, gazdálkodásait és a 2026. évi nyitó egyenlegeket.

Fentieket figyelembe véve 2026. április 01-től:

- 51 lépcsőháznál 10 Ft/m<sup>2</sup>, emelést kellett (felújítási alap 7 Ft/m<sup>2</sup>) javasolni.
- 99 lépcsőház esetében 12 Ft/m<sup>2</sup>, a módosítás, ebből a felújítási alap (7 Ft/m<sup>2</sup>), valamint az építőipari anyagok (~5,4 %) változása miatt.
- 61 lépcsőháznál 15 Ft/m<sup>2</sup>, a módosítást, a felújítási alap (7 Ft/m<sup>2</sup>), valamint az előző év (2025) gazdálkodása (éves záró egyenleg) és az építőipari anyagok (~5,4 %) változása teszi szükségessé.
- 48 lépcsőház esetében 20 Ft/m<sup>2</sup> a módosítást, a felújítási alap (7 Ft/m<sup>2</sup>), valamint az építőipari anyagok (~5,4 %) változása és az előző év (2025) gazdálkodásában mutatkozó jelentős mértékű üzemeltetési hiány (éves záró egyenleg) teszi szükségessé.
- 2 lépcsőház esetében 25 Ft/m<sup>2</sup> szükséges módosítani.

A felújítási alap növelésének érdekében 78 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 110 Ft/m<sup>2</sup> és várhatóan az ingatlan biztosítás összege 2026. július 01-től 22.67- Ft/m<sup>2</sup> havonta – hogy ez a két tétel továbbra is a közös költség befizetésnek átlagosan ~60%-át teszi ki.

Az épület fenntartási költség 2025. évi költség és bevétel elszámolását a 7. számú táblázat, a 2026. évi költség és bevétel előirányzatot a 9. számú táblázat tartalmazza.

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

## **1.6. 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 2026. április 1-től átlagosan 245 Ft/m<sup>2</sup> fűtés, 30 Ft/m<sup>2</sup> FA.II.(felújítási alap II.), illetve 925 Ft/m<sup>3</sup> 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 2025. évi fűtés és melegvíz költség és bevétel elszámolását a 4. számú táblázat, a 2026. évi költség és bevétel előirányzatát a 11. számú táblázat tartalmazza. A 2026. április 1-től bevezetendő megemelt fizetési javaslat épületenkénti bontása a 11/a. számú táblázatban található.

## **2. Épületfenntartás**

### **2.1 Karbantartás**

A műhely árbevétele a 2025-ös évre 60 millió Ft-ban lett előirányozva, melyet a lakásszövetkezet által kezelt lakóépületekben és garázsokban végzett munkával kellett teljesíteni. Ezt ebben az évben is sikerült teljesíteni, a műhely tényleges árbevétele 2025-ben 61.261.627.-Ft lett, mely 1.261.627.-Ft többletbevételt eredményezett.

Műhelyünk létszáma jelenleg 2 fő víz- központi fűtés szerelőből, 1 fő 6 órás raktári adminisztrátorból, 1 fő betanított segédmunkásból (ő végzi a lakatos munkákat) és 1 fő villanszerelőből áll. A lakatos munkákat végző kolléga ez év áprilisában eléri az öregségi nyugdíjkorhatárt, így még kérdéses, hogy munkájára 2026-ban mennyire számíthatunk.

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 meleg burkolatok cseréje
- lépcsőházak festése- mázolósa
- üvegezési munkák (nyílászárók, erkélyek)
- panelhézag szigetelés, vakolat javítás
- homlokzatok, erkélyek veszélytelenítése
- hőszigetelések (homlokzat, lábazat)
- gázvezeték ellenőrzése, felújítása
- villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatok elvégzése
- villamos biztonságtechnikai javítások
- kaputelefon rendszerek cseréje, nagyobb javítása

Ezekben az esetekben a munkák elvégzésére külső vállalkozókat, cégeket kérünk fel. Pozitívum, hogy tovább emelkedett azoknak a lépcsőházi megbízottaknak és küldötteknek a száma, akik még a várható meghibásodások bekövetkezése előtt elvégeztetik az időszakos felújítási munkákat.

Az 60 millió forintos árbevétel 12 egyenlő részletben, havi 5.000.000.-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>4.602.267</i>	<i>május</i>	<i>6.158.651</i>	<i>szeptember</i>	<i>5.976.697</i>
<i>február</i>	<i>4.344.311</i>	<i>június</i>	<i>7.552.710</i>	<i>október</i>	<i>5.102.458</i>
<i>március</i>	<i>7.725.493</i>	<i>július</i>	<i>4.459.625</i>	<i>november</i>	<i>4.024.354</i>
<i>április</i>	<i>6.497.368</i>	<i>augusztus</i>	<i>2.427.080</i>	<i>december</i>	<i>2.390.613</i>

Az éves teljesítés Kb.: 50%-át a lakás-vízmérők cseréje, valamint a tervezett nyomó és szennyvíz elvezető csövek cseréje tette ki.

Az elvégzett munkák megrendelés típusonkénti megoszlása a következőképpen alakult:

- karbantartási megrendelés 337 alkalom
- lakossági megrendelés 94 alkalom
- felújítási megrendelés 149 alkalom
- garázzsal kapcsolatos megrendelés 2 alkalom
- igazgatási megrendelés (Hilda u.) 144 alkalom
- garanciális javítás 5 alkalom
- kazánnal kapcsolatos javítás 15 alkalommal történt.

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. (az utóbbiak műszaki vizsgája 2026. januárban megtörtént)

## 2.2. Eljárási Rend

Az Eljárási Rend hatálya alá tartozó 2025.-évi beszerzések ügyintézése során, az előző években tett észrevételeket figyelembe vettük, és a beszerzések már ennek megfelelően történtek. Kérjük elsősorban a küldöttek és lépcsőházi megbízottak segítségét, azok megoldásában:

- Az építőipari munkaerőhiány érződik az ajánlatok beérkezésekor, sok esetben már a bevált cégek sem küldenek ajánlatot, vagy az ajánlat elkészítéséért pénzt kérnek, az ajánlatok elfogadása után a kivitelezésre 2-5 hónap kezdési időpontot adnak meg,
- Több esetben a kivitelezési, felújítási munkákra csak egy érvényes ajánlatot kapunk,
- Sok esetben a lakástulajdonosok hozzá/kérik a kivitelezőt, természetesen ebben az esetben sincs akadálya a megrendelésnek-szerződéskötésnek, azonban ennél a változatnál nem tudunk referenciamunkákat bemutatni,
- 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 2025-ben az elmúlt évekhez hasonlóan is elvégezték.
- Az SBT Automatika Kft. a szoftverek karbantartását, tesztelését, valamint a szükséges módosításokat 2025. év folyamán elvégezték. 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 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. 2025. január 8-án az U/II épület esetében a Kazép Plussz Kft. árajánlatot adott, amelynek költsége br.:16 933 869-Ft.

Az Igazgatóság 2025. február 17-i ülésén határozott az épület kazánrekonstrukció ügyében. A kivitelezés 2025-évben sikeresen megtörtént. A finanszírozás költségét az épület felújítási alapjából, valamint a szövetkezet támogatási alapjából történt. A szövetkezeti támogatás a 32 lakó egyéni/személyes m<sup>2</sup> arányos visszafizetése biztosítja.

2026-évben három épületben tervezünk kazán rekonstrukciót/cserét. Az érintett/tervezett épületek az A/II, C/II, és H/II. Az épületek jelenleg a felújítási alapjukon rendelkeznek a rekonstrukció/csere teljes költségével, amely jelenlegi ismereteink szerint ~23 MFt/épület.

Néhány éven belül szükségessé válik a további kazánok rekonstrukciója/cseréje is. Erre a jelentős kiadásra előkészülve a 2026. évi Tervezési útmutatóban már elkülönített Felújítási II. alapot (30 Ft/m<sup>2</sup>) terveztünk a tömbfűtéses épületeknél.

#### **4. Épületbiztosítás**

Az Allianz Hungária Biztosító Zrt. a 2025. évben a közösségi tulajdont érintő károkat maradéktalanul megtérítette. Legjellemzőbb kártípusok: vízkár, csőtörések, szennyvízcsatorna dugulások, üvegkár, beázás. A kártípusok között megjelent a viharkár is.

2025. évben a bekövetkezett károkról készült kimutatás szerint a kárkifizetések összege az előző évekhez viszonyítva csökkent.

#### **5. Tűzvédelem, Munkavédelem**

##### **5.1. Tűzvédelem**

A tűzvédelmi és munkavédelmi feladatokat a kazános épületeknél, valamint a központi irodaépületben a tűzoltó készülékek felügyeletét és érvényesítését a TrendSys Kft. látja el.

A lakásszövetkezet dolgozóinak körében a TrendSys Kft. közreműködésével a munka és tűzvédelmi oktatások 2025-ben is terv szerint megtörténtek. A tűzvédelmi szakvizsgára kötelezettek érvényes vizsgával rendelkeznek.

#### **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 sajátságos lebonyolításában, kivitelezésben készült, a szövetkezetet támogató vállalatok közreműködésével. Az elmúlt 50-évben az épület állag megóvására/hőtechnikai fejlesztésére az átadását követően a Lakásszövetkezet keveset költött. Az elmúlt években viszont már egyrészt sürgős beavatkozásokra (tetőfelújításra) lett szükség, másrészt pedig számos egyéb felújítás vált szükségessé. Az Igazgatóság többször foglalkozott az épület állagával és ezek eredményeként terv készült a megújítások ütemezésére. 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 Összefogas 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.

A rendszer kiépítésétől/finanszírozásától további energia költség megtakarítást várunk, (~5-6 MFt) amely az épület-elszámolásban a szövetkezeti általános költség a szolgáltató házra vonatkozó (Hilda utca 1.) rezszi költségét teszi takarékosabbá.

A napelem rendszer kiépítése, valamint annak beüzemelése 2023. november hónapban megvalósult. A következő időszakban (2024-évben) szakvélemény számításai szerint a Lakásszövetkezeti elektromos fogyasztásainak 50%-át fogja tudni biztosítani. 2025-év tavaszán újabb fejlesztés történt, amely várhatóan 2026-ra a szolgáltató ház teljes energia szükségletét kiváltja.

Összességében az elmúlt 4 évben történt fejlesztés várhatóan évi ~20 MFt rezszi megtakarítást eredményez a szolgáltató házban, amely a szövetkezeti általános költség mérsékeltebb emelését érintheti.

## 7. Az „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések átadása

2025. augusztus 30-án a kitüntetések, elismerések átadására került sor a nyolcadik alkalommal megtartott nagyszabású Szövetkezeti Napon.

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 kitüntetéseket, illetve elismerő okleveleket az alábbi személyek vehettek át:

- Martin Zsuzsanna „Összefogás Lakásszövetkezetért” arany fokozat,
- Kollár Pálné „Összefogás Lakásszövetkezetért” ezüst fokozat,
- „Összefogás Lakásszövetkezetért” elismerések:  
Laborfalusi Róbert, Rábelné Drexler Márta, Bulcsú Csabáné, Pósa Györgyné



A kitüntetetteknek ezúttal is köszönjük a munkájukat, gratulálunk.

## 8. Zöldterület átadása a XVI. kerületi Önkormányzat részére

A 2025. március 31-ei Küldöttgyűlés a Budapest XVI. kerület, 115601/65 hrsz.-ú ingatlan egy részének Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat részére történő tulajdonba adása kapcsán az alábbi előkészítő jellegű **15/2025.03.31. sz.** Küldöttgyűlési határozatot hozta:

„A Küldöttgyűlés egyetért a 115601/65. Hrsz. alatt nyilvántartott **1164 Budapest Felsőmalom utca 3.** címen lévő kihasználatlan zöldterület térítésmentes átadásával a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat részére. Az átadással kapcsolatos teendők lebonyolítására felhatalmazza az Igazgatóságot.”

Az elmúlt egy évben a szükséges előkészítő tevékenységek nagy része elvégzésre került. Megállapításra került az ingatlan szerzőskori forgalmi értéke, a képviselőtestület döntött az ingatlanrész átvétele tárgyában mely szerint (179/2025. (VI. 18.) Kt.): „Budapest XVI. kerület, 115601/65 hrsz.-ú ingatlan telekhatár-rendezeéssel a 115601/59 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlanhoz kerülő 568 m2 területű, 1/1-ed tulajdoni hányadú, per-, teher- és igénymentes ingatlanrészt a 115601/65 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától ajándék jogcímén ingyenesen tulajdonba veszi a 115601/59 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan növelése céljából” és módosításra került az Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) is, illetőleg elkészült a szintén szükséges változási vázrajz is a mérési vázlat is.

Alább beidézzük a képviselő testület határozatának hivatalos kivonatát:

## **BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**

### **KIVONAT**

a 2025. június 18-án (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8. számú, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND: 10. Javaslat a 115601/65 hrsz.-ú lakóépülethez tartozó Olló utca és Felsőmalom utca közötti kihasználatlan 568 m<sup>2</sup> zöldterület ingyenes tulajdonba vételére**

(91/2025. számú előterjesztés)

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

### **HATÁROZAT**

179/2025. (VI. 18.) Kt. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, 115601/65 hrsz.-ú ingatlanból telekhatár-rendezéssel a 115601/59 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlanhoz kerülő 568 m<sup>2</sup> területű, 1/1-ed tulajdoni hányadú, per-, teher- és igénymentes ingatlanrészt a 115601/65 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától ajándék jogcímén ingyenesen tulajdonba veszi a 115601/59 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan növelése céljából.

A Képviselő-testület az ingatlan szerzés kori forgalmi értékét bruttó 30 672 000.-Ft-ban állapítja meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a nyilatkozatok kiadására és a szerződés aláírására.

Határidő: 2026. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

**kmf. Dr. Csomor Ervin s.k.**  
**jegyző**

**Kovács Péter s.k.**  
**polgármester**

A kivonat hitelül: **Dr. Tili Annamária** jegyzői irodavezető

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

## ***Tisztelt Küldött Társunk!***

2025-ben az Igazgatóság 10 rendes és egy rendkívüli ülést tartott, amelyen 112 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 2026. évi Küldöttgyűlés megtartásának dátumát**

**2026. március 30-ra (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, 2025-évi elszámolások és a 2026. évre vonatkozó tervek. A lépcsőházak részére kiadjuk a költségeikkel, befizetéseikkel kapcsolatos elszámolásukat.

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**

**2026. március 23-án (hétfőn) 16 órától - 19 óráig  
rendkívüli fogadónapot tart,**

mely fogadónapon az érdeklődőket szeretettel várjuk.

Kérjük beszámolónkat, a Lakásszövetkezet 2025. évi zárszámadását és a 2026. évi terveket elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2026. március 02.

**Igazgatóság**

## *Határozati javaslatok*

### a 2026. március 30.-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 2025. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról azzal veszi tudomásul, hogy a lakásszövetkezet 2025. évi vagyoni és eszköz-forrás oldal végösszege

**1.940.720.926.-Ft**

azaz -Egymilliárd-kilencszáznegyvenmillió-hetesszázhuszezer-kilencszázhuszonhatforintban határozza meg.

3. A Küldöttgyűlés a lakásszövetkezet 2026. évi tevékenységére vonatkozóan beterjesztett terveket, költségvetéseket elfogadja.
4. A Küldöttgyűlés a 2026. 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 2026. évi bevételi tervét **62.000.000.-Ft**-ban, a fizikai dolgozók átlag létszámát **4** főben határozza meg.
6. A Küldöttgyűlés az „N” jelű épület – Centenárium sétány 16-24. – szolgáltató egységeire vonatkozóan az alábbi üzemeltetési-felújítási befizetési kötelezettségeket határozza meg 2026. évre.

<b>XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában</b>			
79/1	bériók	1 (orvosi)	<b>392 100-Ft</b>
		2 (CBA)	<b>603 300-Ft</b>
		3 (ex takaréék)	<b>154 200-Ft</b>
		4 (fodrász)	<b>69 000-Ft</b>
		5 (szociális h.)	<b>125 400-Ft</b>
79/3		6 (önk.)	<b>80 400-Ft</b>
79/2		7 (önk.)	<b>75 000-Ft</b>
<b>XVI. Önkormányzat összesen</b>			<b>1 499 400-Ft</b>

<b>Magán tulajdon</b>			
79/4		Gyémánt patika	<b>216 000-Ft</b>
79/5		BOO BOO diszkont	<b>433 500-Ft</b>
79/6		Száger Ivett	<b>78 600-Ft</b>
79/7		Shen Feng Huan	<b>213 000-Ft</b>

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

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

A Küldöttgyűlés tudomásul veszi az *épületfenntartás ágazaton* a 14. sz. táblázatban kimutatott rezszi megtakarításokat, melynek együttes összege **2013. január 01. és 2025. december 31. között 233.131.485.- Ft.**

A házigyári épületeknél a *fűtés-melegvíz ágazatnál* a rezsicsökkentés a 4. számú tábla G, H, I, J soraiban láthatók, melynek végösszege **2.381.898.946.- Ft.**

Minden lakástulajdonos borítékban megkapta a lakására vonatkozó 2013. január 01. és 2025. 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 2026. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított – az alábbiak szerint fogadja el:

Az Igazgatóság elnökének **726.000.-Ft**-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének **796.000.- Ft**-ot, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak **699.000.- Ft**-ot.

A lakásszövetkezet elnökének havi bruttó bére 2026. január 1-től **723.000.-Ft.**

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

9. Az Összefogás Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése úgy dönt, hogy: figyelemmel Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képviselő testülete 179/2025. (VI. 18.) Kt. sz. határozatában foglaltakra, a **Budapest XVI. kerület, 115601/65 hrsz.-ú ingatlanból** a mellékelt vázrajz szerinti meghatározott 568 négyzetméter területű, 1/1-ed tulajdoni hányadú, per-, teher- és igénymentes ingatlanrészt ingyenesen ajándék jogcímén átadja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonába a 115601/59 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan növelése céljából.

A küldöttgyűlés jelen határozatával felhatalmazza az igazgatóság elnökét, hogy a fentiekben meghatározott ügylethez szükséges telekalakítás Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztálya részéről történő jóváhagyása, valamint a kapcsolódó változási vázrajz záradékolása esetén az ingatlan átruházásához szükséges telekalakítással vegyes ajándékozási szerződést és az esetlegesen ehhez kapcsolódó további dokumentumokat Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata és az Összefogás Lakásszövetkezet között a Lakásszövetkezet képviseletében aláírja.

# PÉNZÜGYI SZÁMVITELI KIMUTATÁSOK

<b>Mérleg/részletes -2025. december 31.</b>	<b>(1. sz. táblázat)</b>
<b>Mérleg/összevont -2025. december 31.</b>	<b>(1./a sz. táblázat)</b>
<b>Felújítási alap felhasználása LTP-vel korrigált 2025. december 31.</b>	<b>(2. sz. táblázat)</b>
<b>Felújítási alap -2025. december 31.</b>	<b>(3. sz. táblázat)</b>
<b>A 2025. évi fűtés-melegvíz költség és bevétel elszámolása</b>	<b>(4. sz. táblázat)</b>
<b>Bevétel és költség elszámolás „A”</b>	<b>(5. sz. táblázat)</b>
<b>Bevétel és költség elszámolás „B”</b>	<b>(6. sz. táblázat)</b>
<b>2025. évi épületfenntartási költség és bevétel elszámolás</b>	<b>(7. sz. táblázat)</b>
<b>Ágazatok eredmény indoklása 2025. december. 31.</b>	<b>(8. sz. táblázat)</b>
<b>2026. évi épületfenntartási költség és bevétel előirányzat</b>	<b>(9. sz. táblázat)</b>
<b>Az épületfenntartási költség módosítása lépcsőházanként 2026. április 1-től</b>	<b>(9/a. sz. táblázat)</b>
<b>2025. évi Üzemeltetési hiány kimutatása</b>	<b>(10. sz. táblázat)</b>
<b>2026. évi fűtés-melegvíz elszámolás költség és bevétel előirányzata</b>	<b>(11. sz. táblázat)</b>
<b>Fűtés-melegvízdíj befizetésének alakulása 2026. április 01-től</b>	<b>(11/a. sz. táblázat)</b>
<b>Bevétel és költség előirányzat 2026 évre „A”</b>	<b>(12. sz. táblázat)</b>
<b>Bevétel és költség előirányzat 2026 évre „B”</b>	<b>(13. sz. táblázat)</b>
<b>Az épületfenntartás ágazatban a rezszi megtakarítások összege 2013. január 1-től 2025. december 31-ig</b>	<b>(14. sz. táblázat)</b>