

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

web: www.osszefog.hu e-mail: osszefoglak@osszefog.hu

AZ ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET TÁJÉKOZTATÓJA

XVI./2025/08.

Tisztelt Szövetkezeti Tagtársunk/Lakástulajdonos!

Az elmúlt időszakban többször felvetődött kérdésben szeretnénk segítséget nyújtani.

Mire való a felújítási alap? Mi a célja a felújítási alapnak? Mit jelen az üzemeltetési költség?

Az **épületfenntartási** költség közismert nevén: „közösköltség” két főelemből áll:

üzemeltetési költség:

- anyag (só, hólapát, izzó ...)
- elektromos
- bér
- járulék
- karbantartás
- szövetségi tagdíj
- egyéb költség
- biztosítás
- bérleti díjadó
- szöv. ált. kltsz

Fontos tudni, hogy az üzemeltetés terhére történő különféle anyagvásárlások előtt (pl.: fűnyíró, kerti szerszám, virág, közterületi pad festés, stb.) minden esetben érdeklődni kell a lakásszövetkezetnél, hogy van-e rá fedezet.

Ennek elmulasztása esetén a bemutatott számla kifizetése nem biztosított ugyanis fedezet nélkül az akár üzemeltetési hiányt okozhat.

felújítási alap:

A felújítási alap az **épületeknek/lépcsőháznak** érdeke, hogy valamilyen formában képezzen tartalékot a kötelező műszaki vizsgálatok elvégzésére, **(érintésvédelem, villámhárító)** illetve az épületek kisebb **(beázások, lph. festés, lakatos munkák, 3-4 év takarékosság esetén tető, stb.)** felújítására. A felújítási alap külön bankszámlán kezelt pénzüsszeget jelent. Lakásszövetkezetünk Igazgatósága 2024. január 12-i ülésén a felújítási alap képzését **94 Ft/m²/hó** összegben határozta meg. Ez az összeg egy átlagos 60 m²-es lakás esetén az épület-fenntartási költségből (közös költség) **5640 Ft/hó összeget tesz ki**. Az említett adatból jól látható, hogy az előírás az épület-fenntartási költség (közös költség) teljes összegének ez mintegy 55-60 %-a.

Fontos tudni, hogy a felújítási alap üzemeltetésre (lph. elektromos költség, takarítási díj, közös víz-csatorna, eszköz vásárlás - anyag vásárlásra, pl.: fűnyíró, kerti szerszám- egyéb költség) nem használható.

A felújítási alap felhasználásáról kizárólag az adott lépcsőház közössége dönt többségi szavazással (50+1 %). Abban az esetben, ha az élet és vagyonbiztonság szempontjából indokolt munkálatot elvégezni, akkor azt az Igazgatóság elrendelheti („Alapszabály 5.2.4.1.”.) Az adott lakóközösség (lépcsőház) természetesen eldöntheti, hogy amennyiben nagyobb mértékű felújítási igényük van, mint az Igazgatóság által előírt (a küldöttgyűlés által elfogadott) éves felújítási alapképzés, többségi szavazással azt tetszőleges mértékben emelheti vagy az esetleges önként vállalt mértéket csökkentheti

felújítási alap II:

Ez a költség 2025. április 1-étől kizárólag a tömbfűtéssel rendelkező (házgyári) épületek esetében lett bevezetve.

Ennek mértéke 25 Ft/m², amely évenként módosítható.

Célja: Az említett épületekben, 2002 augusztusban (23 éve) kazán rekonstrukció történt. Ezek jelenleg koruknak megfelelő állapotban vannak, de üzemeltetésük egyre több költséggel járnak. A közeljövőben várható az említett kazánok cseréje, amelyhez jelentősebb önerőre van szükség. Ezt az összeget elkülönítve kezeljük, kizárólag a majdani kazán cserékre fordíthatóak.

**Összefogás Lakásszövetkezet
Budapest, 2025. május 13. kedd**