

Az Igazgatóság beszámolója a lakásszövetkezet 2017. évi tevékenységéről, zárszámadásáról és a 2018. évi tervekről

Tisztelt Küldött Társunk!

2017-ben új Igazgatóságot választott a Küldöttgyűlés. Május végéig tartott a régi, júniustól kezdődött az új Igazgatóság mandátuma. Nem volt egyszerű feladat a munka folyamatosságának a megteremtése, mivel az Igazgatóság hét tagjából hatan nem voltak tagjai az előző vezetőségnek. Ennek ellenére – főként a szövetkezet felkészült és tapasztalt munkatársai segítségével – sikerült megteremteni az átmenet zökkenőmentességét. Sokat segített, hogy az elnökhelyettes is bekapcsolódott a vezetői munkamegosztásba és a korábbi ügyvezető igazgató tagja lett az új igazgatóságnak. Így erről az évről is elmondható, hogy az Igazgatóság 2017-ben is a törvények, rendeletek lakásszövetkezetekre vonatkozó előírásait, az *Alapszabályt és a Szervezeti és Működési Szabályzatot* betartva végezte munkáját.

Az Igazgatóság a munkatervében szereplő 10 alkalommal ülésezett, ezen kívül két alkalommal (lásd 1,2,-es pont) kellett soron kívüli ülést összehívni, amelyeken összesen 72 határozat került elfogadásra.

1. Augusztusban többek között a Futórózsa utca 80. számú lépcsőház homlokzati hőszigetelésének hitelfelvételével kapcsolatos döntések meghozatala szerepelt a napirenden.
2. Októberben pedig a Kicsi utca 2-10. számú ház kilépésével kapcsolatos döntések, a közgyűlés összehívásának feladatai tették szükségessé a soron kívüliséget.

A Felügyelő Bizottság elnöke vagy az általa megbízott tag az igazgatósági ülések állandó résztvevője volt.

Az igazgatósági üléseken lakásszövetkezetünk feladatait jelentő fontos, aktuális, időszerű kérdések szerepeltek napirenden. Az igazgatósági ülések napirendjét és a meghozott határozatokat rendszeresen nyilvánossá tesszük Hírlevél formájában.

Az igazgatósági üléseken 2017-ben az alábbi fontos témakörök megtárgyalására került sor:

- A 2017. évre vonatkozó költségvetés készítéséhez az irányelvek meghatározása.
- A Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása.
- Tájékoztató a zárszámadás folyó munkálatairól, az év végi leltár eredményeinek ismertetése.
- Az Önelszámoló karbantartó üzem 2016. évi eredményeinek ismertetése, a 2017. év előirányzatának meghatározása.
- A zárszámadás betérjesztése, a 2017. évi költségvetés megtárgyalása.
- A Felügyelő Bizottság tevékenységének ismertetése, a bejelentett ügyek kivizsgálásának tapasztalatai.
- A fűtés-melegvíz szolgáltatás és épületfenntartás féléves gazdálkodásának ismertetése. Tájékoztató a fűtés-melegvíz szolgáltatás nyári karbantartási munkálatairól, illetve a kazánok téli felkészítéséről.
- Tájékoztató a vagyongazdálkodásról és az ügyviteli munkáról.
- Beszámoló a lakásszövetkezet közös költség kintlévőségeinek helyzetéről, a hátralékosokkal kapcsolatos eljárásokról.
- A Kicsi utca 2-10. számú ház kiválásával kapcsolatos döntések meghozatala, a vagyonmegosztás és a vagyonelemtár elfogadása, a közgyűlés összehívásának feladatai.
- Az ügyvezető igazgató megbízatásának megerősítése.
- A lépcsőházi megbízottak tájékoztatásának, képzésének, felkészítésének programja.
- A Futórózsa utca 80. szám alatti lépcsőház homlokzati hőszigeteléséhez szükséges, hitelfelvétellel kapcsolatos döntések meghozatala.

- Döntés az „**Összefogás Lakásszövetkezetért**” díj alapításáról.
- A fennállásunk 45. évfordulója tiszteletére rendezett, szeptember 2-i **Szövetkezeti Nap** programja.
- Az új igazgatóság valamennyi ülésének utolsó előtti napirendi pontja az elnök, az elnökhelyettes és az ügyvezető igazgató tájékoztatója a legutóbbi igazgatósági ülés óta végzett munkáról.

Az Igazgatóság nagy hangsúlyt fektetett a tulajdonostársakkal való kapcsolattartásra. Ennek ellenére a lépcsőházi megbízottak száma nem emelkedett. Ahol pedig nincs megbízott, ott a lépcsőházak közösségével a kapcsolat tartása meglehetősen nehézkes. Ennek javítása érdekében döntöttünk a lépcsőházi megbízottak képzésének, tájékoztatásának beindításáról.

Ugyancsak a tulajdonosok ügyintézésének megkönnyítése érdekében áprilistól hetente egy nap hosszabbított ügyfélfogadást vezetünk be.

A tulajdonostársak tájékoztatását az év során is a lakásszövetkezeti tájékoztatókkal segítettük. Honlapunkon (www.osszefogaslakszov.hu) a szövetkezetet érintő valamennyi fontos információ (szabályzatok, hírlevelek, igazgatósági döntések, stb.) megtalálható, de tapasztalataink szerint lakótársaink nem használják ki eléggé ezt a lehetőséget.

Összességében elmondható, hogy mind a régi, mind az új Igazgatóság komoly feladatokat oldott meg, hiszen az előző Igazgatóság a szövetkezet működéséhez szükséges döntések meghozatala mellett meg kellett szervezze a vezetőségválasztó küldöttgyűlést is. Az új igazgatóságra pedig nem szokványos feladatként a valamennyi tulajdonostársat érintő – ilyen még nem fordult elő a szövetkezet történetében – közgyűlés megtartásához szükséges döntések meghozatala és a lebonyolításban való tevőleges részvétel hárult.

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a szövetkezet régi és megválasztott új igazgatósága munkájával, döntéseivel biztosította a zavartalan működést. Az újonnan megválasztott Igazgatóság néhány innovációval – Szövetkezeti Nap, az „Összefogás Lakásszövetkezetért” kitüntetés – gazdagította ezt a munkát. Ezek számát kell növelni a következő időszakban.

Kapcsolataink érdekképviseltünkkel a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségével valamint a XVI. kerületi Önkormányzattal kiegyensúlyozottak.

A.) **Gazdálkodás**

A.1. **A gazdálkodás eredménye**

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

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

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

- | | |
|--|-------------------------------|
| • 2016. december 31-ig a többlet: | 54.762.519.- Ft |
| • 2017. évi csökkenés | 3.864.026.- Ft |
| • <u>2017. december 31-ig a többlet:</u> | <u>50.898.493. -Ft</u> |

Ugyanez a kimutatás az épület *hő ellátás* ágazatra:

- 2016. december 31-ig a többlet: 95.703.180.- Ft
- 2017. évi csökkenés: 35.945.150.- Ft
- 2017. december 31-ig többlet: **59.758.030.- Ft**

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, 2017. évi átlaghozam 1,66 %.

Megállapítható, hogy a lakásszövetkezet múlt évi gazdálkodása eredményes volt.

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

A. 2. OTP Lakás Takarékpénztár

Az épületek/lépcsőházak számára - 2013 óta - új LTP szerződések megkötésére nyílt lehetőség. Eddig ezzel a lehetőséggel 15 épület/lépcsőház élt.

A Lakásszövetkezet Igazgatósága támogatja azoknál a lépcsőháznál/épületeknél az OTP LTP megkötését, ahol az elvárt feltételek teljesülnek.

Fontos, hogy épületeink tagsága megismerje az LTP szerződéskötés lényegét, előnyeit és mielőbb elhatározzák a lépcsőházakra/épületekre vonatkozó kötelezettség vállalását. Az OTP munkatársaival kialakított jó kapcsolat révén az OTP munkatársai is mindenkor teljeskörű felvilágosítást adnak a szerződéskötés részleteiről, illetve az LTP –i megtakarítás kapcsán járó kedvezményes, kamattámogatott hitel felvételéről.

A szerződés lejártakor a megtakarított állami támogatással növelt összeget a lépcsőház/épület a tervezett felújítási munkáihoz felhasználhatja.

Lakásszövetkezetünk már kedvező gyakorlati tapasztalatokkal is rendelkezik, hiszen a 2016. évben az Egyenes u. 21. számú épület tulajdonosai, a magastető megépítéséhez igénybe vehették az LTP megállapodás kapcsán felvehető kedvezményes hitelt. 2017. évben a Futórózsa u. 80. vett fel állami kamattámogatású hitelt teljes homlokzati hőszigeteléshez.

A.3. Pályázatok - Hitelprogram

A Lakásszövetkezetek 2017. évtől *kamatmentes hitel felvételét* kezdeményezhetik a VEKOP-5.2.1-17 azonosító számon, az MFB által közzétett hitelprogramja keretében, mely hitelprogramot 2017. február 24-én tették közzé. *A kamatmentes hitel, lakásszövetkezeti lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energiaforrás alkalmazásának növelése érdekében igényelhető.* A kamatmentes hitel felvételének legfontosabb feltételei szerint - lakásszövetkezet kölcsönfelvevő esetén - a tőkekitettségek legalább 20%-a az elvárt fedezettség mértéke. A felvehető hitel nagysága minimum 500.000,- Ft, maximum 7 millió Ft lehet lakásonként. A futamidő a kölcsönszerződéstől számított legfeljebb 20 év. A hitelkérelmek benyújtásának ideje 2017. április 24-től 2022. december 31-ig tart. *Javasoljuk, hogy az épületek átgondoltan tervezzék meg igényüket a kamatmentes hitel felvételére, melynek legfontosabb - egyben legnehezebb - feladata a pénzügyi fedezet, a saját erő biztosítása.* Ehhez a kamatmentes hitelformához 10 % önrész szükséges, melynek 50 %-át a XVI. kerületi

Önkormányzat (a 3/2015.(II.20.) számú rendelet alapján) vissza nem térítendő támogatásként nyújtja az adott lakóközösségnek. Hitelfelvétel esetén a Lakásszövetkezet a hitelfelvevő, a kezesség vállaló. A hitelszerződést csak akkor írja alá a Lakásszövetkezet Igazgatósága, ha a hiteligénylő épület tagsága részéről teljes körű garanciát kap a hitel törlesztésére. Az *Igazgatóság felelőssége a hitelfelvétel, melynek visszafizetése miatt a közös szövetkezeti vagyon, az épületek pénze nem kockáztatható.*

A. 4. Rezsicsökkentés

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

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

A tömbfűtéssel rendelkező épületek lakásait érintő rezszi megtakarítás összege 2013. január 1. és 2017. december 31. közötti időszakban **143.962.628.-Ft** volt. Az adatok részletesen a 4. számú tábla G, H, I és J soraiban láthatók épületenként és költség nemenként.

Lakótelepeink 3274 lakására vonatkozóan, az épületfenntartás területén, a 14. számú tábla mutatja be épületenként a rezsicsökkentés pénzügyi hatását, a megtakarításokat. Ennél az ágazatnál 2013. január 01. és 2017. december 31-e között összességében **67.167.322.-Ft** a rezsicsökkentés eredménye.

2017-ben is a 2013. évi CCXXXI. Törvény előírásai szerint jártunk el. Minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztettük, „meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezetek tekintetében jelentkező megtakarításokat költség nemenkénti bontásban”.

Az Összefogás Lakásszövetkezet a rezsicsökkentéssel kapcsolatos törvényi előírásoknak, az elmúlt évekhez hasonlóan, 2017-ben is maradéktalanul eleget tett.

A. 5. Hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézés

A lakásszövetkezet közös költség behajtására irányuló tevékenységéről Dr. Koszoru István ügyvéd úr a 2017. november 14-én megtartott igazgatósági ülésen számolt be. Megállapította, hogy a lakásszövetkezet az elmúlt évben is érvényesítette a felmerült és nem teljesített közös költség tárgyú követeléseit a tagokkal, nem tag tulajdonosokkal szemben.

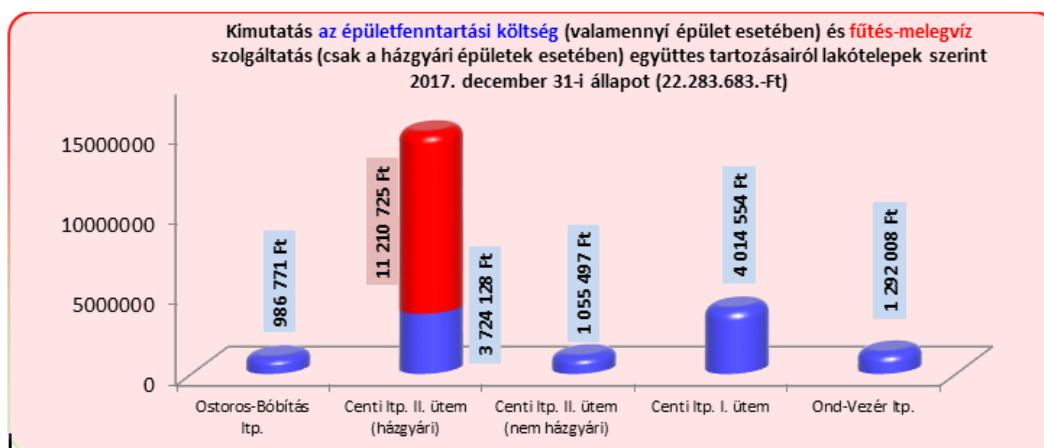
A beszámoló kitért arra, hogy a jogi képviselőt kiemelten kezeli a hátralékosok, fizetési késedelmesek Alapszabály szerinti értesítéséhez szükséges levelezéseket. Ez a feladat azt

jelenti, hogy fizetési felhívásokat, felszólításokat, majd közvetítői eljárásokat kezdeményeztünk az adósokkal szemben. A közvetítői eljárás a fizetési meghagyásos eljárás kezdeményezésének, valamint esetleges bírósági eljárások megindításának elő cselekménye. A fizetési meghagyás elektronikus bevezetése a korábbihoz képest dinamikusan felgyorsította az ügyek intézését. Többszörösére növekedett a végrehajtóhoz került ügyek száma, hiszen az elektronikus rendszerrel beadott fizetési meghagyások pár hét alatt eljutnak a végrehajtókhoz. Valamennyi több hónappal elmaradó adóssal szemben megindításra kerültek a peres illetve a végrehajtási eljárások. A 2017. év végéig több fizetési meghagyásos eljárás, valamint végrehajtás indult, illetve még folyamatban vannak. A fizetési emlékeztetők, felszólítások, tájékoztatók folyamatosan kerülnek kiküldésre a hátralékkal rendelkezőknek.

Az Igazgatóság – ügyvéd úr beszámolója alapján – az alábbiakban meghozta a 62/2017. számú döntését:

„Az Igazgatóság a lakásszövetkezet közös költség kintlévőségének helyzetéről, a hátralékosokkal kapcsolatos eljárásokról szóló beszámolót egyhangúlag elfogadta.”

Lakásszövetkezetünknel 2017. december 31-én a tagok havi befizetési kötelezettségeinek elmaradásából 22.283.683,- Ft tartozás – az alábbi diagramban részletezett tételekből – mutatható ki.



Az összesített kintlévőségből a házgyári épületek -756 lakás- tulajdonosai a fűtés-melegvíz díj szolgáltatásában 11.210.725,-Ft tartozást halmoztak fel. Kiemelkedő nagyságrendű tartozások a BII/1-DII/2-E-G épületekben lévő tartozó tulajdonosok esetében az alábbi táblázatból figyelhető meg.



A. 6. Közös költség

A 2018. évi közös költség tervezése az Igazgatóság 2018. január 09-i határozata alapján elfogadott tervezési segédlet a 2018. évi nyitó egyenleg az épületek/lépcsőházak egyéni szokásai/fogyasztásai figyelembe vételével készült.

Fentieket figyelembe véve 2018. április 01-től 133 lépcsőháznál nem szükséges az épület-fenntartási költségeken módosítani, 68 lépcsőháznál 3-5-7-8 Ft/m², 65 lépcsőháznál 10-12 Ft/m², 10 lépcsőháznál 15-20 Ft/m², illetve hét lépcsőház kérésére a felújítási alap jelentős növelésének érdekében 20, illetve 30 Ft/m² emelést kellett végrehajtani.

Külön kérésre - a felújítási alap jelentősebb Ft/m² növelésének érdekében - 67 lépcsőház közössége tartósan magasabb emelést igényelt.

A közös költség elemzése kapcsán megállapítható, – miután a felújítási alapképzés összege ez évben 58 Ft/m² –ról 62 Ft/m²-re emelkedett, az ingatlan biztosítás összege 9,23 Ft/m²-ről 13,66 Ft/m²-re nőtt havonta – hogy ez a két tétel a közös költség befizetésnek átlagosan ~60%-át teszi ki.

A. 7. Fűtés-melegvíz költség

A fűtés-melegvíz szolgáltatás költségét (78 %-ban) döntően, a gáz, elektromos áram, valamint víz-csatornadíj határozza meg. A tömbfűtéssel rendelkező épületek 2018. április 01-től átlagosan 155 Ft/m² fűtés, illetve 880 Ft/m³ meleg vízdíjat (felmelegítési díj) 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 vízfogyasztása az átlagtól eltérően változott.

B.) Épületfenntartás

B. 1. Karbantartás

Az üzem árbevételére a 2017-es évre 38 millió Ft-ot fogadott el a küldöttgyűlés. Ezt sikerült teljesíteni, hiszen a tényleges árbevétel 2017-ben 38.957.958,- Ft lett. Az árbevétel jelentős részét a mellékvízmérők cseréje jelentette. Mivel ez a munka tavaly befejeződött, ezt más típusú karbantartási megrendelésekkel kell kompenzálni.

A karbantartó üzem 2 fő lakatos, 1 fő vízvezeték szerelő, 1 fő betanított munkással egy-egy fő külsős villanszerelővel és kaputelefon szerelővel az alábbi területeken látja el a szükséges feladatokat: központi fűtés-melegvíz ellátás, kaputelefon javítás, elektromos szerelési munkák, lakatos munkák, vízvezeték-fűtés és csatornaszerelés, illetve egyéb munkák.

A karbantartó üzem 2017. évi teljesítésének adatait az alábbi táblázatban foglaljuk össze.

A megrendelések szerinti kimutatás adatai az alábbiak

Megrendelés	Ft	darab	Megrendelés	Ft	darab
Felújítási munkák	23.494.812,-	212	Garázs karbantartás	244.342,-	13
Szolgáltatás tagoknak	3.235.682,-	172	Üzem karbantartás	178.568,-	6
Lépcsőházi karbantartás	10.423.687,-	810	Igazgatási karbantartás	467.868,-	26
Kazán karbantartás	1.091.565,-	75	Garanciális munka	41.811,-	6

2017-ben a szolgáltatás rezszi óradíja 5.800,- Ft/óra és 4.400,- Ft/fél óra volt.

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

- tetőszigetelések (részleges, teljes) megrendelése
- lépcsőházi nyílászárók, ajtók, ablakok cseréje
- hideg-meleg burkolások, festési-mázolási munkák
- üvegezési munkák
- vakolatjavítások, panelhézag szigetelések (feltáskásodott baleset- és életveszélyes vakolatok eltávolítása)
- homlokzati hőszigetelések, lábazatszigetelések
- gázvezeték felújítási munkák
- kémények felújítási, javítási munkái
- tűzvédelmi felülvizsgálatok, érintésvédelmi- tűzvédelmi hiányosságok kijavítása, megszüntetése
- villámvédelmi rendszerek javítási munkái

Az idei évben a használati engedély kiadásával átadásra került az Egyenes utca 21. magas tető építése, mely több évi ügyintézési munka eredménye, és amelyet banki hitelből finanszírozott a lépcsőház közössége. Ennek teljes költsége: 10.521.278,- Ft volt. Ezzel a magas tető ráépítéssel nemcsak a tető vízszigetelését oldották meg hosszú időre, hanem a tető hőszigetelését is. A Futórózsa utca 80. alatti lépcsőház lakói teljes homlokzati hőszigetelésre vettek fel állami kamattámogatású hitelt.

Az év során a közösségi tulajdont érintő károk, csőtörések (vízvezeték, szennyvízcsatorna, összefolyók), és üvegek károk (bejárati portál ajtók, lépcsőházi világító ablakok, erkély üvegek) rendezése során az Allianz Hungária Biztosítóval együttműködésünk kiegyensúlyozott volt, a károk rendezése zökkenőmentesen történt.

B. 2. Eljárási Rend

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

A múlt évben az 500.000,-Ft-ot meghaladó munkák esetében 70 alkalommal döntött a bizottság a kivitelezők kiválasztásáról.

A bizottság a szabályok betartásával végezte munkáját. A megkötött 70 szerződés összege 114.753.225,- Ft volt. Az Eljárási Rend tapasztalatait felhasználva tervezzük egy beszerzési szabályzat megalkotását, hogy még átláthatóbb, a műszaki tartalom megvalósulását kivitelezés közben figyelemmel kísérő, a megrendelővel és a kivitelezővel folyamatos kapcsolatban lévő megoldást dolgozzunk ki a nagy értékű felújításoknál.

C.) Házgyári épületek fűtés-melegvíz szolgáltatása

C. 1. Kazán felügyelet, karbantartás



A Viessmann (13 telephely) és a Junkers (2 telephely) kazánok nyári általános karbantartása 2017. július-augusztus hónapokban az elmúlt évek gyakorlata szerint, a karbantartó üzem, az SBT Automatika Kft. és a Kazép Lángtechnika Kft, valamint a Bravó Gáz Kft. közreműködésével tervszerűen megtörtént.



A 2002-ben történt kazán rekonstrukció óta eltelt idő a kazánok műszaki állapotán, a folyamatos, tervszerű karbantartások ellenére nyomot hagyott, a technológiai elhasználódás jelei megjelentek. A megfelelő szolgáltatásra egyre több figyelmet kell fordítani, a rendszer karbantartására, felújítására egyre több költséggel kell számolni! 2017. évben több épület esetében (**A-BII-CII-E-G-H-OP-RS-T**) a vezérlő egységek felújítását elvégeztük, amelyek betervezett költségek voltak, ennek ellenére jelentősen megterhelték az érintett épületek gazdálkodását. Az említett felújításokra az épületek képviselőinek bevonásával a fűtési szezon után került sor. Néhány épület (**U-V-G-C**) esetében a kondenzációs kazánok belső terének tisztítását volt szükséges (savazását) elvégezni.

C. 2. Figyelem felhívás

Lakótelepeink épületei 1972 és 2000 évek közötti időben épültek. A Centenárium I. ütem és az Ond-vezér lakótelep épületei a legidősebbek, ahol indokolt az alapos épület felújításokra történő felkészülés.

A felújítás elsősorban a víz-csatorna és elektromos hálózatokra kell, hogy irányítsa a figyelmet, de hasonlóan fontos az épületek hő technikai állapotának javítása, a nyílászárók cseréje, a hőszigetelések elhatározása. Konkrét példák a több évtizedes horganyzott csövek állapotáról.

Meleg víz által okozott vízkőlerakódás és keresztmetszet szűkülés:



Korrózió:



A lefolyó vezetékek gumigyűrű hibáiból keletkező vízkövesedésről és az épületek alatt létrejött gyökér által benőtt szennyvíz csövekről:



A vezeték cserék stragonként előreláthatóan 5-600e Ft összegbe kerülhetnek. Mindezekhez a pénzügyi fedezet biztosítása az érintett épületek tulajdonos közösségének a kötelezettsége, ami a legnagyobb, legnehezebb kihívás a megvalósítás előtt.

2017-ben az alábbi lépcsőházak anyagi helyzetüket mérlegelve az Igazgatóság által elfogadottakon felül az alábbi felújítási alap emelésekről döntöttek:

Linda tér 2.	+17.- Ft	Molnár I. stny.2.	+42.- Ft
Gizella tér 7.	+50.-Ft	Futórozsa u. 75.	+12.- Ft
Mátyásdomb tér 5.	+37.-Ft	Orsika tér 7.	+58.- Ft
Futórozsa u. 82.	+22.- Ft		

Jelenlegi ismereteink szerint vissza nem térítendő támogatást tartalmazó pályázatok nem segítik a vázolt célok megvalósítását.

Az épületek tagságának érdeke, hogy a jelen helyzetben is igyekezzenek a felújításokhoz a saját területüket biztosítani. Ennek lehet eszköze a lakástakarék szerződések kötése, a felújítási alapképzés emelésének elhatározása.

Fontosnak tartjuk megismételni a múlt évben leírtakat, mert ezen a területen nem sok előrelépést tapasztaltunk.

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

Lakásszövetkezetünknel a lépcsőházi elszámolás gyakorlatából, a lépcsőházak önkormányzatának elvéből következik, hogy helyben a tulajdonosok elhatározása, akarata a meghatározó abból a szempontból is, hogy a közvetlen lakókörnyezet, az épület, lépcsőház

műszaki állapota hogyan alakul. Az ezekre vonatkozó döntések helyben születnek, amit Igazgatóságunk tudomásul vesz, és a végrehajtást kötelességének tekinti.

Itt említenénk meg, hogy a csekk legyártása, nyomtatása, borítékolások és postázás jelentős költséghányadot tesznek ki. Ezért kérjük a tulajdonostársakat, akinek folyószámlája van, az szíveskedjen átutalással teljesíteni befizetését.

D.) Épületbiztosítás

Lakásszövetkezetünk az Allianz Hungária Biztosító Zrt-vel épületeinkre 1999-ben kötötte meg az épületbiztosítási szerződéseket. 2017. évben 9,23 Ft/m²/hó befizetésére került sor, mely összességében 20.919.592.-Ft éves biztosítási díj befizetését jelentette.

Mivel a biztosító a lakásszövetkezet és a lakók részére nagyobb összeget fizetett ki, mint a befizetett biztosítási díj, ezért és az infláció követése miatt a biztosítási összeget kénytelenek voltak megemelni.

A biztosítási díj összege 2018-ban 13,63Ft/m²/hó, mely 72 épületre 30.885.721.-Ft éves díj befizetését jelenti.

A lakásszövetkezet részéről kezdeményezett, kifejezetten az épületek közös tulajdonára eső kárra a 2017-es évben a kártérítés kifizetés összege 8.864.902.-Ft volt. A lakástulajdonosok részére kifizetett kártérítések összegét nem ismerjük, az a biztosító részéről nem publikus.

A lakásszövetkezet csak következtetni tud a lakók által bejelentett, majd a biztosító részéről kifizetett kár nagyságrendjére. A lakástulajdonosok részéről a lakásaik biztosításából eredő kártérítések kapcsán panasz lakásszövetkezetünkhöz nem érkezett, következésképpen a biztosító megalázkodással kezeli a kárbejelentéseket.

Az Allianz Hungária Biztosító 2018. január 1-től 38 lakóépületünket kizárta a csőtörés kártérítés köréből, mivel túllépték a felhasználható biztosítási keretet. Ez év júniusában a biztosítóval közösen megvizsgáljuk annak a lehetőségét, hogy a 38 épület visszakerüljön a csőtörés okozta kártérítés körébe.

E.1. Tűzvédelem, érintésvédelem, villámvédelem, munkavédelem

A 2016. július 8-án hatályba lépett a munkavédelemről szóló 1993. évi 93. tv. módosítása, melynek értelmében munkavédelmi képviselőt kell választani azon munkahelyeken is, ahol a munkavállalók létszáma legalább 20 fő. Tekintettel arra, hogy az Összefogás Lakásszövetkezetnél a jelenlegi létszám 23 fő, ezért itt is kötelező a választás. A törvényi előírásnak megfelelően Lakásszövetkezetünknel a munkavállalók 2016. december 08-án Varga Róbert munkatársat munkavédelmi képviselőnek megválasztották.

F. Alapszabály módosítás

Az Alapszabály módosításról szóló javaslatot és előterjesztést a Tájékoztató 1. számú melléklete tartalmazza.

G.) Egyéb fontosabb információk

G. 1. A Lakásszövetkezeti Szolgáltató ház

A Lakásszövetkezet Szolgáltató házán – Hilda u. 1. szám alatt – az elmúlt években előre beütemezett módon állagmegóvási felújításokat végeztünk (földszinti mosdó, illemhely). Ezen munkákat tervszerű módon ez évben is folytatni kívánjuk (emeleti mosdó, illemhely). 2017-ben a lakásszövetkezet számítógépeinek karbantartása/cseréje (4 db.) az elfogadott ütemterv szerint elkészült, amelyet 2018-ban is folytatni szükséges (3 db.).

Többen szorgalmazzák, hogy készüljön el a Szolgáltató ház (Hilda utca 1.) felújítására vonatkozó felmérés, a szükséges munkák ütemezése (fűtőkorszerűsítés, udvaraszfaltozás stb.). 2017. október 09-én a Felügyelő Bizottság a vagyongazdálkodásra vonatkozó napirendjén belül megtárgyalta és javasolta, hogy készüljön terv a legszükségesebb felújítási munkák költségeire, valamint ennek megfelelően kerüljön sor az indokolt felújítási munkálatok elvégzésére.

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

Fennállásunk 45. évfordulója alkalmából jó hangulatú Szövetkezeti Napot tartottunk szeptember 2-án. Itt ismertük el az „Összefogás Lakásszövetkezetért” Díj arany fokozatával Szabó József, ezüst fokozatával Fazekas Mihály több évtizedes kiemelkedő munkáját. az „Összefogás Lakásszövetkezetért” Oklevelet kapott négy tulajdonostársunk: Molnár Mihály, Nagy József, Tóth Jánosné, Tölgyesi László.

Igazgatóságunk szándéka, hogy évenként, szeptember első szombatján (idén szeptember elsején) megrendezzük a Szövetkezeti Napot, amelyen lehetőség van kötetlen formában találkozni, beszélgetni, szórakozni az érdeklődő lakóknak. Ezen alkalomból adnánk át a kiemelkedő munkát végző tagtársainknak a fenti elismeréseket is.

G.3. A Kicsi utca 2-10. kiválása

A Kicsi utcai ház felhatalmazott képviselőivel egyeztettük a június 30-i fordulónappal elkészült mérleget, az ennek alapján meghatározott vagyonelemtárt és vagyonmérleget és a kiválási szerződést. Ezt követően az Igazgatóság összehívta a közgyűlést, amely a fenti dokumentumokat elfogadta.

Ezzel az aktussal megteremtettük a lehetőségét a ház társasházzá alakulásának és a kilépési folyamat lezárásának. Jelenlegi ismereteink szerint a közgyűlési határozatokat nem támadták meg, így a kilépés a földhivatali bejegyzéssel még ebben az évben befejeződhet.

G. 4. Rendőrségi vizsgálat lezárása

2016-ban feljelentés alapján a Rendőrség vizsgálatot indított, melynek során iratokat foglalt le (2016.06.06.), majd további iratokat (2016.08.09.), tájékoztató adatokat, állásfoglalást és dokumentációkat (2016.12.19.), majd néhány kivitelező munkavégzésével kapcsolatosan iratokat kért (2017.02.20.).

A Lakásszövetkezet minden alkalommal, határidőre, hiánytalanul beadta a Rendőrség által kért dokumentumokat.

A vizsgálati jelentés lényege: **határozat a nyomozás megszüntetéséről:**

„ Tekintettel arra, hogy a nyomozás adatai alapján nem állapítható meg bűncselekmény elkövetése, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint a nyomozás megszüntetéséről határoztam”

A határozat egy ügyészséghez történt panasz benyújtást, valamint annak elutasítását követően jogerőre emelkedett.

A jövőben elkerülendő az ehhez hasonló kellemetlen helyzeteket, arra kérünk valamennyi tulajdonos társat, hogy észrevételeikkel, problémáikkal, panaszaikkal, bizalommal forduljanak a lakásszövetkezet vezetéséhez, munkatársaihoz, hogy azokra közösen találjunk megoldást.

G.5. Az április 1-től bevezetendő hosszabbított ügyfélfogadási rend megszervezésének feladatai. (70/2017. sz. igazgatósági határozat alapján)

Az Igazgatóság 2017. december 12-én megtartott aktuális ülésén megtárgyalta a Felügyelő Bizottság heti egy alkalommal hosszabbított ügyfélfogadásra tett javaslatát.

A betervezett javaslat szerint a hétfői napot jelöltük ki a hosszabbított ügyfélfogadásra. A nevezett napon 18⁰⁰-ig tart a munkaidő, ezen belül ágazatonként (ügyvitel, műszak, titkárság, gondnokság) kell biztosítani a megfelelő ügyeleteset. Kiemelten fontosnak tartjuk az ügyvitel ügyeletesét, ahol a ki- és befizetéseket, a ki- és beléptetéseket, valamint a 0-ás igazolásokat, és biztosítási jogviszony igazolásokat el tudjuk végezni. Ágazatonként a csoportvezetők feladata, hogy biztosítsák az ügyeleti napokon a megfelelő ügyeleteset ellátó személyt.

G.6. Fejlesztési Alap

A Fejlesztési Alap létrehozásáról szóló javaslatot a Tájékoztató 2. számú melléklete tartalmazza!

Tisztelt Küldött Társunk!

Az Igazgatóság rendszeresen megtartotta üléseit, minden alkalommal határozatképesek voltunk. Az igazgatósági tagok a tárgyalt témákra történő felkészülésben, azok tárgyalásában aktívan vettek részt. Összesen 72 határozatot hoztunk, döntően egyhangú szavazással. Mind a régi, mind az új Igazgatóság eredményes munkát végzett az elmúlt évben is, amit most zárszámadásunkban foglalunk össze.

A lakásszövetkezet apparátusa segíti az Igazgatóság céljainak, határozatainak megvalósítását. Az apparátus munkáját elismerésre méltónak tartjuk.

A Beszámoló részét képezik a mellékelt táblázatok, elszámolások és a 2018. évre vonatkozó tervek. A lépcsőházak részére kiadjuk a költségeikkel, befizetéseikkel kapcsolatos elszámolásaikat.

Lehetőséget biztosítunk minden tagtársunknak az elszámolások átvizsgálására, kérdéseik megválaszolására.

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

Igazgatóságunk és Felügyelő Bizottságunk teljes testülete

2018. március 19-én (hétfőn)
16 órától - 19 óráig
Rendkívüli fogadónapot tart,

mely fogadónapon az érdeklődőket szeretettel várjuk.

Kérjük beszámolónkat, a lakásszövetkezet 2017. évi zárszámadását és a 2018. évi terveket elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2017. március 01.

Igazgatóság

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

a 2018. március 26-ai küldöttgyűléshez

1. A Küldöttgyűlés az Igazgatóság beszámolóját a lakásszövetkezet „Zárszámadás indoklása” című 8. számú tábla szerint elfogadja.
2. A Küldöttgyűlés a Felügyelő Bizottság jelentését a 2017. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról azzal veszi tudomásul, hogy a lakásszövetkezet 2017. évi vagyon és eszköz-forrás oldal végösszegét

1.083.677.557.-Ft

azaz – Egymilliárd nyolcvanhárommillió hatszázhetvenhétezer ötszázötvenhét – forintban határozza meg.

3. A Küldöttgyűlés a lakásszövetkezet 2018. évi tevékenységére vonatkozóan beterjesztett terveket, költségvetéseket elfogadja.
4. A Küldöttgyűlés a 2018. évre vonatkozó épület fenntartási költségeket a 9/a. táblázatban foglaltak szerint elfogadja.
5. A Küldöttgyűlés az Önelszámoló karbantartó üzem 2018. évi tervét **39.000.000.-Ft**-ban, a *fizikai dolgozók átlag létszámát 5 főben*, az *üzemi rezsikulcsot 170 %-ban*, a *szövetkezeti általános költséget 40 %-ban*, a *tartalékalapot 5 %-ban* határozza meg.
6. Az Összefogás Lakásszövetkezet 2018. évi rendes Küldöttgyűlése a mai napon elfogadta a Lakásszövetkezet jelen Tájékoztatóban 1. számú mellékletként szereplő módosított és egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályát (a módosított rendelkezések az alapszabályban kiemelt, vastagított, aláhúzott formában kerültek megjelenítésre, a törölendő rendelkezések a módosítás tervezetében áthúzással szerepelnek). Az Alapszabály módosítása az alapszabály alábbi rendelkezéseit érinti: Preambulum, 5.5.1. pont, 5.5.2. pont, 9.9. pont, 10.4.3. pont, 12.2 pont és 15. pont.

7. A Küldöttgyűlés az „N” jelű épület – Centenárium sétány 16-24. – szolgáltató egységeire vonatkozóan az alábbi üzemeltetési-felújítási befizetési kötelezettségeket határozza meg 2018. évre.

1.) Orvosi rendelő	238.020.- Ft
2.) CBA	388.680.- Ft
3.) Takarékszövetkezet	83.520.- Ft
4.) Fodrászat	35.760.- Ft
5.) Szociális helyiség	99.240.- Ft
6.) HUNGAROSACK Kft	49.800.- Ft
7.) Önkormányzat	51.720.- Ft
8.) Gyémánt Patika Bt.	107.040.- Ft
9.) BOO BOO Diszkont Kft.	270.990.- Ft
10.) Száger Ivett	44.040.- Ft
11.) Shen Fenghuan	130.140.- Ft

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

8. 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 2017. december 31. között 67.167.322.- Ft.**

A házigyári épületeknél a *fűtés-melegvíz ágazatnál* a rezsicsökkentés a 4. számú tábla G, H, I, J soraiban láthatók, **melynek végösszege 143.962.628.- Ft.**

Minden tulajdonostárs borítékban megkapta a lakására vonatkozó 2013. január 01. és 2017. december 31. közötti időszak rezszi megtakarításait költség nemenkénti bontásban.

9. Az Összefogás Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése úgy dönt, hogy a Lakásszövetkezet Tartalék alapjának szabad felhasználású részéből Fejlesztési Alapot hoz létre, (Tájékoztató 2. számú melléklet) melynek mértéke 60.000.000,-Ft. Célja egyes nagy értékű felújításokhoz kapcsolódó hitel kiváltása, a finanszírozás és ezzel a megvalósítás felgyorsítása. A fejlesztési alapból történő támogatás nyújtása érdekében az egyes épületek, lépcsőházak minden év április 30-ig (a 2018-as év tekintetében május 31. napjáig) nyújthatnak be felújítási igényt a Lakásszövetkezet igazgatóságához konkrétan meghatározott felújítási igényüket és annak finanszírozási modelljét, melyhez kapcsolódó támogatás összege a 10.000.000-Ft-ot nem haladhatja meg. Az igénylésben vállalni kell, hogy a támogatás nyújtásának időpontjától kezdődően a következő hónaptól kezdve 3-5 év alatt az épület tulajdonosai teljes egészében egyenlő részletekben megemelt összegű felújítási befizetést teljesítenek a Lakásszövetkezet részére, melynek emelt különbözeti összege megegyezik a nyújtott felújítási támogatás összegével. Csak olyan felújítási igény támogatható, ahol az adott épület (lépcsőház) egyik lakása vonatkozásában sem áll fenn üzemeltetési és felújítási költség tartozás és ahol minden tulajdonos vállalja a törlesztés teljes összegének határidőben történő visszafizetését, vagy ahol a tulajdonosok vállalják, hogy az esetlegesen fentieket nem vállaló tulajdonos(ok) helyett a teljes támogatási összegre eső törlesztést a meghatározott futamidő alatt a lakásszövetkezet felé megfizetik. A Küldöttgyűlés jelen határozatával felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy a Fejlesztési alappal, illetőleg a felújítási támogatás nyújtásával összefüggésben szükséges tartalmi és eljárási részletkérdéseket a jelen határozat keretei között egy önálló szabályzatban állapítsa meg.

10. A Küldöttgyűlés a vezető állású tisztségviselők évi egyszeri alkalommal bruttó jutalmát, tiszteletdíját - fedezete a 2018. évi költségvetés 12. „A” táblázat 11. sorában biztosított -

- az alábbiak szerint fogadja el:

Lakásszövetkezet elnöke	451.000.-Ft
Felügyelő Bizottság elnöke	451.000.- Ft

- a Felügyelő Bizottság javaslata alapján:

A lakásszövetkezet <i>elnökének</i> havi bruttó bérének megemelését.	31.000,-Ft-al
--	---------------

Javaslat és előterjesztés

Alapszabály módosítása tárgyában az Összefogás Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése részére

A Lakásszövetkezet alapszabálya 2012-ben a tisztújítást megelőzően módosult utoljára jelentősebben, majd néhány kisebb módosítására sor került az elmúlt években is. Az idén szintén célszerűnek tűnik néhány kisebb jelentőségű módosítást végrehajtani az Igazgatóság elképzelései szerint.

Az **5.5.1.** pontba bekerülne az elnökhelyettes is abba a körbe, akikkel a Szövetkezet munkaviszonyt létesíthet. Ennek a rendelkezésnek az az indoka, hogy a jelenlegi munkamegosztás az elnök és az elnökhelyettes között elég szoros, és ezzel a döntéssel lehetőséget kívánunk adni annak a megoldásnak, hogy mind a két szövetkezeti vezető munkaviszonyban állhasson egyidejűleg a Szövetkezettel.

Az **5.5.2.** pont kiegészülne egy mondattal, miszerint az elnökhelyettes díjazása az igazgatóság elnöke díjazásának a fele. Ennek szabályozására a jelenlegi alapszabály nem tér ki. A módosítás a mostani helyzet szerint szabályozza az elnökhelyettes díjazását.

Szintén célszerű volna, hogy a lakásszövetkezet létesítsen fel nem osztható vagyont, melynek körébe kerülő vagyoni elemek a lakásszövetkezet működési és gazdálkodási stabilitását lennének hivatva biztosítani. Ez a szabályozás a gazdálkodási részbe kerülne egy új **9.9.** pont formájában. A fel nem osztható vagyont nem érintenék a szövetkezet esetleges szervezeti változásai. A Szövetkezet fennálló vagyona fedezetet biztosít egy, a tervzetben megjelölt mértékű fel nem osztható vagyoni elem képzésére. Szintén célszerűnek tűnik a fel nem osztható vagyon körébe utalni a Lakásszövetkezet irodaházát, különös tekintettel arra a körülményre, hogy elképzelhető a közeljövőben olyan jogszabály változás, mely a lakásszövetkezeteket meglévő vagyonuk piaci viszonyok szerinti felértékelésére kényszerítené, melynek következtében egy szervezeti változás következményei az eddiginél jóval súlyosabbak lennének a szövetkezetre nézve, mint korábban. Az Alapszabály felhatalmazást adna az Igazgatóság számára, hogy a fel nem osztható vagyon tekintetében a szükséges részletszabályokat alakítsa ki.

A **10.4.3.** pontban az egyéb szervezetek számviteli és könyvvezetési kötelezettségeire vonatkozó 224/2000 sz. Kormányrendelet 2017-től hatályon kívül helyezésre került, helyette a tárgyban meghozott új jogszabály a 479/2016. sz. Kormányrendelet számát rögzítettük a tervzetben.

A **12.2.** pontban a második bekezdésben az MT rövidítés után beírtuk, hogy Munka törvénykönyve az egyértelmű érthetőség miatt.

Mindezekén túl szükségképpen módosul az Alapszabály preambuluma, 15. pontja és kelezése is, hiszen rögzíteni kell, hogy a Küldöttgyűlés a tárgyi döntés 2018. március 26. napján hozza meg.

A javaslattal érintett rendelkezések tehát az alábbiak:

1. „**5.5.1.** A küldöttgyűlés - 5 éves időtartamra 7 tagú Igazgatóságot választ. Az Igazgatóság tagjává csak a szövetség tagja választható. Az Igazgatóság elnökévé, elnökhelyettesévé, ügyvezető igazgatóvá csak felsőfokú végzettséggel rendelkező személy választható meg. Az Igazgatóság tagja – az Igazgatóság Elnökének, **Elnökhelyettesének** és Ügyvezető igazgatójának kivételével – nem állhat a lakásszövetkezettel munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban. Amennyiben az Igazgatóság tagjainak időközi megválasztása válik szükségessé, az időközi választásra a tisztségviselők megválasztására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az időközben megválasztott Igazgatósági tagok mandátuma az Igazgatóság eredeti mandátumidejének végéig tart.”
2. **5.5.2.** Az Igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét, valamint a lakásszövetkezet elnökhelyettesét az Igazgatóság tagjai közül a küldöttgyűlés külön-külön szavazással választja meg. Az Igazgatóság a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozatainak megfelelően irányítja a szövetség tevékenységét. Kialakítja és irányítja a szövetség munkaszervezetét, jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, valamint a 4. fejezetben meghatározott további szükséges szabályzatokat. A lakásszövetkezet további munkavállalói felett a munkáltatói jogokat a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek megfelelően a lakásszövetkezet Igazgatóságának elnöke és az ügyvezető igazgató gyakorolja.

Az igazgatóság elnöki, elnökhelyettesi tagi ügyvezető igazgatói megbízás a tisztségnek a megválasztott személy által történő elfogadásával jön létre. (Ptk. 3:21.§ (3)).

Az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai feladataikat személyesen kötelesek ellátni. (Ptk. 3:22.§ (3))

Az Igazgatóság Elnökhelyettese havi illetménye az Igazgatóság Elnöke havi illetményének az 50%-a.

3. **9.9. A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont első ízben 2018. július 1. napjával kell képezni. A fel nem osztható vagyont a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A további évek fel nem osztható vagyonának növelése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe. A Lakásszövetkezet első ízben fel nem osztható pénz vagyont a Lakásszövetkezet tárgyévi tartalékalapjának lakóépületekhez nem köthető, úgynevezett szabad felhasználású részéből képezi. A fel nem osztható vagyoni körébe a Lakásszövetkezet 1165 Budapest, Hilda u. 1. sz. alatt található központi irodaháza (hrs.:107100/27) és 100.000.000,-Ft mértékű**

elkülönítve nyilvántartott pénzvagyontartozik. A fel nem osztható vagyon felhasználásáról kizárólag a küldöttgyűlés határozhat.

4. **10.4.3.** A szervezeti átalakulásokkal összefüggésben szükséges szám- és könyvviteli változtatások lebonyolítása során kötelezően alkalmazni kell a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseit és az egyéb szervezetek tekintetében ebben a kérdéskörben irányadó **479/2016.** sz. Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit.

5. **12.2.** A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni.

A munkaköri leírásokat és az MT (**Munka Törvénykönyve**) által nem szabályozott egyéb szabályokat, a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell rögzíteni.

6. 15. Az Alapszabály jóváhagyása és elfogadása

Az 1978. év május 15-én elfogadott és jóváhagyott Alapszabályt és legutóbb 1992. június 1-én, valamint 2005. november 07-én és 2012. március 26-án és 2015. március 30-án, **valamint a 2017. március 27-én** módosított alapszabályt ~~a 2017. március 27-én~~ **a 2018. március 26. napján megtartott** küldöttgyűlés a leírt módosított formában egységes szerkezetben jóváhagyta, elfogadta.

7. Preambulum:

A l a p s z a b á l y

amely az 1992. június 1-én és 2005. november 07-én, valamint 2012. március 26-án és 2015. március 30-án, továbbá 2017. március 27-én, **illetve 2018. március 26. napján** módosított Alapszabályt a 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.), valamint a 2011. évi LXXVI. törvény és a 2013. évi V. törvény rendelkezései szerint módosítva

egységes szerkezetbe foglalja

A fentiek alapján tehát az alapszabály módosítása az alapszabály preambulumát, 5.5.1.-es pontját, 5.5.2.-es pontját, 9.9.-es pontját, 10.4.3.-as pontját, 12.2-es pontját és 15. pontját érinti a fenti elképzeléseknek megfelelően.

Budapest, 2018. március 06.

Tisztelettel: Dr. Koszoru István ügyvéd

Javaslat az Összefogás Lakásszövetkezet tartalék alapjának szabad felhasználású részéből elkülönítendő fejlesztési alap létrehozására

Az elmúlt évben nem írtak ki olyan központi pályázatokat, amelyek vissza nem térítendő támogatást nyújtottak volna épületeink, lépcsőházaink energiatakarékos felújítására. A VEKOP-5.2.1-17 azonosító számon, az MFB által közzétett hitelprogram lehetőségével egyetlen épület, lépcsőház sem élt. 2017-ben a Futórózsa u. 80. számú lépcsőház lakói döntöttek a homlokzati hőszigetelés megvalósítása mellett. Ennek finanszírozására felhasználták a felújítási alapon összegyűlt összeget, éltek a lakástakarék pénztár nyújtotta lehetőséggel és mintegy 7 és félmillió Ft állami kamattámogatású hitelt vettek fel az OTP-től. Ez utóbbi meglehetősen hosszú ügyintézési idejének kapcsán fogalmazódott meg a gondolat, hogy a Lakásszövetkezet Tartalék Alapjából különítsünk el egy bizonyos nagyságrendű Fejlesztési Alapot, amellyel kiválthatjuk a pénzügyi hitelt. Ezzel felgyorsíthatnánk a beruházásokat. A megoldás mind az érintett épületeknek, mind a Szövetkezet egészének idő- és költség megtakarítással járna és csökkentené az adminisztrációs terheket.

Célja:

A feltételeknek megfelelő épületek, lépcsőházak felújítási, korszerűsítési munkáihoz kapcsolódóan a pénzügyi hitel kiváltása, mind az érintett épület, lépcsőház, mind pedig a Lakásszövetkezet egészére vonatkozóan költség megtakarítással jár, továbbá jelentős idő megtakarítással és adminisztrációs tehercsökkentéssel. Segíti egyben azokat a lépcsőházakat, ahol a sürgősen elvégzendő felújításra nem elég a rendelkezésre álló felújítási alap.

Ügymenet:

- Minden év április 30-ig (2018-ban május 31-ig) nyújthatják be a lépcsőházak felújítási igényüket a lakásszövetkezet igazgatóságához a tárgyév vonatkozásában.
- Amennyiben a kapcsolódó hiteligény összességében meghaladja a tízmillió forintot, abban az esetben továbbra is a pénzügyi hitelfelvételt javasoljuk.
- Amennyiben az igény a fenti összeg alatt marad, abban az esetben a hitel kiváltható az elkülönített pénzeszközzel, 100 %-os visszafizetési kötelezettséggel az érintett lakástulajdonosok részéről.
- Az elbírálás határideje tárgyév június 30.

Teljes összege	60.000.000.-Ft
Összege épületenként	3.000.000 – 10.000.000.-Ft
Futamidő	3 – 5 év
Törlesztés kezdete	az első kifizetést követő hónap
Törlesztés forrása	a futamidő tartamára megemelt összegű felújítási befizetés az Alapot igénybe vevő tagoktól
Feltételek	<ul style="list-style-type: none">- minimum 30 % sajátérő/lépcsőház- a tagoknak nem lehet semmilyen lejárt tartozása a Lakásszövetkezet felé- minden lakástulajdonos vállalja a törlesztést

Készítette: Mihály Ferenc, főkönyvelő

A ki-és befizetések összegének alakulása millió Ft-ban (10 évre kivetítve):

ÉV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
KI		16	12	8	4	0					
			16	12	8	4	0				
				16	12	8	4	0			
					16	12	8	4	0		
						16	12	8	4	0	
							16	12	8	4	0
								16	12	8	4
									16	12	8
										16	12
											16
	20	36	48	56	60	60	60	60	60	60	60
BE	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
			4	4	4	4	4	4	4	4	4
				4	4	4	4	4	4	4	4
					4	4	4	4	4	4	4
						4	4	4	4	4	4
		0	4	12	24	40	60	60	60	60	60