

LAKATOS ÚTI 2. SZÁMÚ LAKÁSSZÖVETKEZET - KÖZGYŰLÉS

Időpont: 2013.05.08 17:00

Megismételt közgyűlés: 2013.05.08 17:30

Helyszín: Eötvös Lóránd általános iskola, étkező

Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet Igazgatóság – a közösség szolgálatában

1. KÖZGYŰLÉS TISZTSÉGVISELŐINEK MEGVÁLASZTÁSA

- Levezető elnök
- Jegyzőkönyv vezető
- Jegyzőkönyv hitelesítő



2. NAPIRENDI PONTOK MEGSZAVAZÁSA

- 2012. évi pénzügyi-gazdasági beszámoló
- 2013. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetése
- Felügyelőbiztosi beszámoló
- Az elmúlt évben elért eredmények bemutatása (beruházások, társadalmi felelősségvállalás, követeléskezelés helyzetének alakulása)
- Tervek bemutatása (2013-2016)
- Határozatok megszavazása



3. 2012. ÉVI PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI BESZÁMOLÓ

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2009.12.31</i>	<i>2010.12.31</i>	<i>2011.12.31.</i>	<i>2012.12.31</i>
<u>ESZKÖZÖK</u>				
Befektetett eszközök	23.386	29.835	36.442	50.918
Pénzeszközök	52.969	52.994	61.773	77.884
Követelések	5.319	3.292	10.028	7.815
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	81.674	86.121	108.243	136.617
<u>FORRÁSOK</u>				
Jegyzett tőke	4.371	4.371	4.371	4.371
Tőkeváltozás	21.387	21.387	21.387	21.387
Eredménytartalék	36.536	44.600	54.531	78.302
Mérleg szerinti eredmény	8.073	9.936	23.771	30.961
Kötelezettségek	11.307	5.827	4.183	1.596
FORRÁSOK ÖSSZESEN	81.674	86.121	108.243	136.617

3. 2012. ÉVI PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI BESZÁMOLÓ

Pénzeszközök alakulása

2011.12.31. 61,8 mio HUF

2012.12.31. 77,9 mio HUF

- lekötetlen pénzeszközök nagyságát a minimálisra csökkentettük, maximalizálva a kamatbevételek nagyságát
- jelentős mértékben csökkentettük kiadásainkat és az így megmaradt pénzeszközök lekötésre kerültek.



3. 2012. ÉVI PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI BESZÁMOLÓ

Követelések alakulása (közös költség, bérleti díj)

- 2011.12.31. 10.028.000 HUF
- 2012.12.31. 7.815.000 HUF
- 2013.04.30. 7.000.000 HUF

Több intézkedést is tettünk, melynek hatására elindult a kintlévőségek csökkenése (folyamatos kommunikáció az adósokkal, részletfizetési lehetőségek, hatékony ügyvédi segítség, magánnyomozó igénybevétele)



3. 2012. ÉVI PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI BESZÁMOLÓ

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2009.12.31</i>	<i>2010.12.31</i>	<i>2011.12.31.</i>	<i>2012.12.31</i>
<u>BEVÉTELEK</u>				
Üzemi árbevétel	28.676	36.169	43.453	51.098
Egyéb bevétel	5.248	4.569	7.608	5.302
Pénzügyi műv.bev. (kamat)	1.789	1.411	1.087	1.688
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	35.713	42.149	52.148	58.088
<u>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK</u>				
Anyagjellegű ráfordítások	12.733	17.432	13.324	13.736
Személyi jellegű ráfordítások	9.597	9.779	10.223	7.620
Értékcsökkenési leírás	606	1.222	1.475	2.521
Egyéb ráfordítások	4.704	3.780	3.355	3.250
KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	27.640	32.213	28.377	27.127
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	8.073	9.936	23.771	30.961

3. 2012. ÉVI PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI BESZÁMOLÓ

Költségek és ráfordítások

- 2011-ben 28,4 mio HUF
 - 2012-ben 27,1 mio HUF
- Szövetkezetünk 2012-ben a költségcsökkentések hatására a 2009-es költség szint (27,6 mio HUF) alatti költség és ráfordítás nagyságot produkált



4. FELÜGYELŐBIZTOSI BESZÁMOLÓ



5. 2012. ÉVI PÉNZÜGYI GAZDASÁGI BESZÁMOLÓ ÉS A FELÜGYELŐ BIZTOSI BESZÁMOLÓ MEGSZAVAZÁSA

- a szövetkezet közgyűlése a 2012-es évi beszámolót elfogadja (KH 1/2013)
- a szövetkezet közgyűlése a felügyelőbiztos beszámolót elfogadja (KH 2/2013)
- a szövetkezet közgyűlése a gázhálózat felújítását és annak pénzügyi elszámolását (utolsó fizetési határidő 2013. szeptember hónap) elfogadja (KH 3/2013)



6. 2013. ÉVI PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI TERV ISMERTETÉSE

<i>Bevételi tervek (eFt)</i>	<i>2013.</i>
	<i>TERV</i>
Közös költség	37.883
Gázfelújításra / Felújítási alapba	9.895
Külső szigetelésre (elkülönített számlán)	1.862
Víz-csatorna	600
Bérleti díj és kapcsolódó bevételek	1.200
Biztosító	2.000
Kamat	600
Költségvetési támogatás (Ltp)	1.728
Egyéb bevételek	500
Összesen	56.268

<i>Kiadási tervek (eFt)</i>	<i>2013.</i>
	<i>TERV</i>
Személyi jellegű ráfordítások	8.000
Víz-csatorna díj	2.400
Villamos energia	500
Ügyviteli költségek	1.000
Banki kezelési költségek	1.000
Karbantartás és káresemény	2.400
Felújításra (beruházásra) fordított összegek	18.000
Költségosztók kiolvasása	1.000
Lakástakarékpénztár (LTP)	6.800
Biztosítási díj	2.400
Egyéb költségek	6.200
Összesen	49.700

7. 2013. ÉVI PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI TERV MEGSZAVAZÁSA

- a szövetkezet közgyűlése jóváhagyja, hogy a gázhálózat felújítására elkülönített és 2013. szeptemberében lejáró (havi 2.300 Ft/lakás) összeget a szövetkezet továbbra is beszedje, épület felújítási alapként 2013. október hónaptól folyamatosan (KH 4/2013)
- a szövetkezet közgyűlése a 2013-es évi tervszámokat elfogadja (KH 5/2013)



8. AZ ELMÚLT ÉVBEN ELÉRT EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

Jogharmonizáció, dokumentáció, kommunikáció

- elkészült szövetkezetünk tűzvédelmi szabályzata
- 2013. év elején átestünk egy katasztrófavédelmi vizsgálaton
- elkészült az érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálat, amiben felhívták a figyelmünket a villamoshálózat életkorából adódó veszélyekre
- elindítottuk saját újságunkat (Lakesz)
- elkészült saját internetes honlapunk (www.lakatosszovetkezeti.hu) és Facebook oldalunk



8. AZ ELMÚLT ÉVBEN ELÉRT EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

Beruházások

- gázvezetékek cseréje 2009-2013 (teljes beruházás összege 47,5 mio HUF - saját forrásból finanszírozva)
- 6 lécsóház kaputelefon rendszerének cseréje 2012. november – 2013. február (teljes beruházás összege 1,8 mio HUF – saját forrásból finanszírozva)



8. AZ ELMÚLT ÉVBEN ELÉRT EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

Társadalmi felelősségvállalás

- közvetlen kapcsolat kiépítése a Családsegítő szolgálattal és az Önkormányzattal
 - Jelenleg a Családsegítő szolgálat és az Önkormányzat 5 lakótársunknak is segít az anyagi terhek enyhítésében
- a késedelmesen fizetők felé részletfizetési megállapodás kidolgozása és gyakorlati alkalmazása



8. AZ ELMÚLT ÉVBEN ELÉRT EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

Követeléskezelés

- aktív kapcsolatfelvétel a lakótársakkal a kintlévőségek csökkentése érdekében
- tájékoztattuk a lakótársakat az új részletfizetési megállapodási lehetőségünkről (27 megállapodás született, melyből 17 lakótárs a megállapodásnak megfelelően fizet)
- ügyvédi felszólítást kapott 10 fő
- fizetési meghagyást kapott 8 fő
- végrehajtói szakaszban van 3 fő
- magánnyomozói által kerestetünk 2 főt
- elárverezett lakás 1 db



9. TERVEK BEMUTATÁSA
2013-2016

Cél
Stratégia
Intézkedések



9. TERVEK BEMUTATÁSA 2013-2016

CÉL
A szövetkezet kezelésében lévő épületek
üzemeltetése, állagának megóvása,
korszerűsítése, a szövetkezeti vagyon
növelése és a lakók részére a lakhatási
komfort emelése.



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

beruházások

- épület oldalfal és tetőszigetelések megvalósítása (2013-tól)
 - a szövetkezeti közgyűlés az épületek oldalfalairól és a tetőfelújításról (épületszigetelés) a döntési jogkörét az egyes épületegységekre ruházza át valamint megbízza a vezetőséget az épületszigetelési beruházáshoz kapcsolódó esetleges pályázatok elkészítéséhez szükséges szerződések megkötésével és a kivitelezői versenyeztetés lebonyolításával (KH 6/2013)



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

beruházások

- a közösségi nyílászárók (lépcsóházak, tárolók) cseréjének megvalósítása (2013-tól)
 - a szövetkezet közgyűlése az épületek közösségi területein található nyílászárók cseréjéről a döntési jogkörét az egyes épületegységekre ruházza át valamint megbízza a vezetőséget a közösségi nyílászárók cseréjével kapcsolatos esetleges pályázatok elkészítéséhez szükséges szerződések megkötésével és a kivitelezői versenyeztetés lebonyolításával (KH 7/2013)
- a kaputelefon rendszerek cseréjének folytatása (2013-tól)



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

beruházások

- a szövetkezet közös területein lévő elektromos hálózat felújítása (2014-től)
 - a szövetkezet közgyűlése jóváhagyja az előtakarékoság megkezdését (havi 10 Ft/nm) a szövetkezet közösségi területein található villamos hálózatok cseréjéhez, mely összeget a jelenlegi közös költségből különít el a szövetkezet vezetése. (KH 8/2013)
- megújuló energiarendszerek kiépítése (napkollektor, napelem) (2014-től)



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

beruházások

- a szövetkezet épületein belüli víz és csatornahálózat felújítása (2015-től)
- kukatároló helyiségek felújítása (2015-től)
- közös területek ajtóinak cseréje (2015-től)



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

társadalmi felelősségvállalás

- a hátrányos helyzetben lévő lakók támogatása



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

jogi lépések

- új alapszabály elfogadása
 - a szervezetet közgyűlése az új alapszabályt elfogadja (KH 9/2013)
- követeléskezelési szabályzat elkészítése

INTÉZKEDÉSEK



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

társadalmi felelősségvállalás

- lakásért életjáradék program elindítása, ahol a szövetkezet átveszi az ingatlant és cserébe életjáradékot biztosít
 - a szövetkezet közgyűlése jóváhagyja, hogy a szövetkezet - lakói igény esetén - a lakó tulajdonában álló ingatlant életjáradék biztosításáért cserébe megvásárolhatja. Az ilyen típusú tranzakciókat csak az igazgatóság által jóváhagyott életjáradék szabályzat alapján lehet megkötni a három igazgatósági tag együttes írásos engedélye mellett. (KH 10/2013)



9. TERVEK BEMUTATÁSA

2013-2016

Pénzügyi stabilitás megőrzése

- a jelenleg üzemeltetésre és karbantartásra érvényes havi 130 HUF/m² közös költség változatlan formában történő jóváhagyása
 - a szövetkezet közgyűlése a jelenleg üzemeltetésre és karbantartásra érvényes havi 130 Ft/nm közös költséget változatlan nagyságban hagyja jóvá (KH 11/2013)
- a számlavezető banknál házankénti számlák megnyitása, amennyiben a beruházásokhoz ez szükséges
 - a szövetkezet közgyűlése jóváhagyja a számlavezető banknál az épületenkénti folyószámla és értékpapírszámla nyitását, amennyiben a vezetés ezt szükségesnek látja (KH 12/2013)



Köszönjük a figyelmet

