

**Lakatos úti 2. sz. Lakásszövetkezet – a közösség szolgálatában**

✉ 1184 Budapest, Lakatos út 32/A. ☎ 295-12-77  
[vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu](mailto:vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu)  
[www.lakatoszovetkezet.hu](http://www.lakatoszovetkezet.hu)

**KÖZGYŰLÉSI BESZÁMOLÓ**

a 2013. évi pénzügyi-gazdasági terv teljesítéséről

valamint

a 2014. évi pénzügyi-gazdasági terv javaslatáról

a 2014. évi rendes Közgyűlésre

A beszámoló a Lakásszövetkezet Igazgatósága és a  
Felügyelőbiztos egyetértésében készült

## Lakatos úti 2. sz. Lakásszövetkezet – a közösség szolgálatában

☒ 1184 Budapest, Lakatos út 32/B. ☎ 295-12-77

[vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu](mailto:vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu)

[www.lakatoszovetkezet.hu](http://www.lakatoszovetkezet.hu)

### MEGHÍVÓ

#### Tisztelt Lakótársunk, Tulajdonostársunk!

Értesítjük Önt hogy, a Lakásszövetkezet Igazgatósága

**2014. május 26-án (hétfőn) 17<sup>00</sup> órakor**

éves rendes Közgyűlést tart, melyre ezúton meghívjuk! Kérjük, hogy a Közgyűlésen megjelenni szíveskedjenek!

**Közgyűlés helye:** Lakatos úti (Eötvös) iskola ebédlője

#### Napirendi pontok:

1. 2013. évi pénzügyi-gazdasági beszámoló
2. 2014. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetése
3. Felügyelőbiztosi beszámoló
4. Az elmúlt évben elért eredmények bemutatása (beruházások, társadalmi felelősségvállalás, követeléskezelés helyzetének alakulása)
5. Tervek bemutatása (2014-2016)
6. Határozatok megszavazása

#### Határozati javaslatok:

1. határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a 2013-as év beszámolót elfogadja
2. határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a 2014-es évi tervszámokat elfogadja
3. határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a felügyelőbiztosi beszámolót elfogadja
4. határozati javaslat – a Közgyűlés a számviteli szabályok maradéktalan végrehajtása, valamint a tulajdonosi érdekek védelmében a KH/4/2013. számú határozatot megerősíti és hatályában tartja. Ennek megfelelően a 2013. októberétől a korábbi gázhálózat felújításra szedett lakásonkénti egységes havi 2.300 Ft-ot épület felújítási alapként kell a tulajdonosoknak megfizetni, és a tulajdonos ezen összegű kötelező befizetése elkülönítetten a felújítási alapba kerül nyilvántartásba.
5. határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a postaládákba eljuttatandó címezetlen küldemények (szórólapok, reklámanyagok) kézbesítését megtiltja.
6. határozati javaslat – a lakásszövetkezet területén árverésre kerülő ingatlanok esetében a lakásszövetkezet vételi ajánlatot tehet a kikiáltási ár 70 %-a + két árlépésköz erejéig

Amennyiben a Közgyűlés a megjelölt időpontban határozatképtelen, úgy a **második (megismételt) közgyűlést 17<sup>30</sup> órára** hívjuk össze, a napirendi pontok megváltoztatása nélkül, ahol a megjelent Tagok (Lakók) számától függetlenül a Közgyűlés határozatképes.

Budapest, 2014. május 10.

Üdvözlettel

Lakásszövetkezet Igazgatósága

## Tartalom

1.	A 2013. évi mérleg.....	4
2.	A 2013. évi eredménykimutatás.....	4
3.	Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatáshoz.....	5
3.1	Befektetett eszközök alakulása.....	5
3.2	Pénzeszközök alakulása.....	5
3.3	Követelések alakulása.....	6
3.4	Kötelezettségek.....	6
3.5	Pénzügyi műveletek bevétele .....	7
4.	2013. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2014. évi terv .....	7
4.1	2013. évi ténybevételek és 2014. évi tervezett bevételek.....	7
4.1.1	Közös költség és épület felújítás.....	8
4.1.2	Bérleti díj és kapcsolódó bevételek.....	8
4.1.3	Biztosító .....	8
4.2	2013. évi tényleges kiadások és 2014. évi tervezett kiadások.....	8
4.2.1	Víz-és csatornadíjak, villamos energia .....	9
4.2.2	Banki kezelési költségek.....	10
4.2.3	Felújítási (beruházási) költségek.....	10
5.	A 2013. év fontosabb eseményei .....	11
5.1	Gázfelújítás befejezése .....	11
5.2	Kaputelefon rendszerek felújításának folytatása .....	11
5.3	Épületszigetelés .....	11
5.4	Tér-Köz pályázat .....	11
5.5	Elszaporodó szórólapok, címzés nélküli kéretlen reklámok .....	12
5.6	Csökkenő tartozások.....	12
	Felügyelő biztosi jelentés .....	13

## 1. A 2013. évi mérleg

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2012.12.31</i>	<i>2013.12.31</i>
<b><u>ESZKÖZÖK</u></b>		
Befektetett eszközök	50.918	66.551
Pénzeszközök	77.884	93.340
Követelések	7.815	7.083
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>136.617</b>	<b>166.974</b>
<b><u>FORRÁSOK</u></b>		
Jegyzett tőke	4.371	4.371
Tőkeváltozás	21.387	21.387
Eredménytartalék	78.302	109.262
Mérleg szerinti eredmény	30.961	31.274
Kötelezettségek	1.596	680
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>136.617</b>	<b>166.974</b>

## 2. A 2013. évi eredménykimutatás

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2012.12.31</i>	<i>2013.12.31</i>
<b><u>BEVÉTELEK</u></b>		
Üzemi árbevétel	51.098	52.366
Egyéb bevétel	5.302	4.574
Pénzügyi műv.bev. (kamat)	1.688	1.920
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>58.088</b>	<b>58.860</b>
<b><u>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK</u></b>		
Anyagjellegű ráfordítások	13.736	14.820
Személyi jellegű ráfordítások	7.620	7.772
Értékcsökkenési leírás	2.521	1.807
Egyéb ráfordítások	3.250	3.143
<b>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>27.127</b>	<b>27.586</b>
<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>30.961</b>	<b>31.318</b>

### 3. Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatáshoz

#### 3.1 Befektetett eszközök alakulása

2013. év végére befektetett eszközeink értéke megközelítette a **66,5 millió Ft összeget**, az előző időszak záró értékéhez képest 15,6 millió Ft összegű növekményt tudunk felmutatni. Ez a növekmény a 2013-ban aktiválásra került beruházásoknak köszönhető. A legjelentősebbek ezek közül a gázhálózat felújítás utolsó épületei, új kaputelefon rendszerek kiépítése és két épületben a közösségi vízóraakna és az épületen belüli főelzáró közötti vízcsőcsere.

#### 3.2 Pénzeszközök alakulása

**2013. december 31-én szövetkezetünk közel 93,3 millió Ft pénzeszközt tartott nyilván.** Pénzeszközeinket alapvetően öt különböző (üzemelési számla, lekötött pénzeszközök, lakástakarékpénztár, pénztár, valamint külső szigetelésre előtakarékoskodó házak egyedi számlája) módon tartjuk nyilván, melyeknek év végi záró értéke az alábbi táblázat szerint alakult.

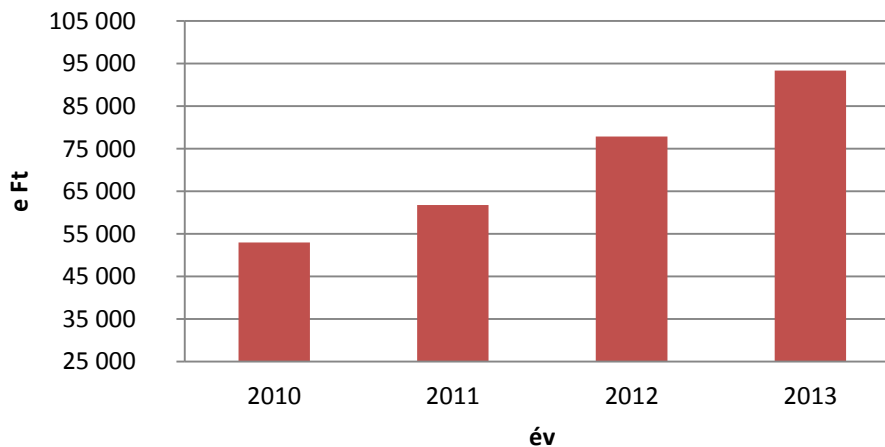
*Pénzeszközök alakulása 2011-2013. (eFt)*

<i>Épület</i>	<i>2011.12.31.</i>	<i>2012.12.31</i>	<i>2013.12.31</i>
1. OTP üzemelési számla	9.269	485	812
2. Lekötött pénzeszközök (Diszkont kincstárjegy a továbbiakban: DKJ)	0	21.290	25.535
3. ebből épület felújításra			3.298
4. ebből villanyvezeték felújításra			1.552
5. Lakástakarékpénztár (OTP Ltp)	43.121	51.918	60.979
6. Pénztár	71	61	33
7. Külső szigetelésre, ebből	2.715	4.115	5.979
<i>Dolgozó út 5.</i>	<i>920</i>	<i>1.315</i>	<i>1.841</i>
<i>Dolgozó út 7.</i>	<i>394</i>	<i>789</i>	<i>1.314</i>
<i>Dolgozó út 11.</i>	<i>1.401</i>	<i>2.011</i>	<i>2.824</i>
ÖKO elkülönített számla, tartalékalap *	6.597	15	2
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>61.773</b>	<b>77.884</b>	<b>93.340</b>

*\*A számla mára már bezárásra került.*

Az elmúlt években végbement folyamatokat a lenti grafikon szemlélteti.

#### Pénzeszközök alakulása (eFt)

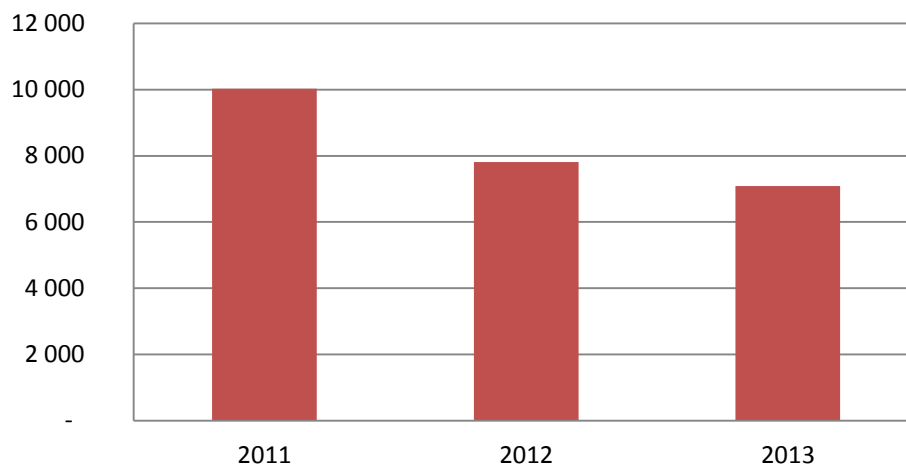


### 3.3 Követelések alakulása

Szövetkezetünk életében a legnehezebb ügy a követelések kezelése, a tartozások behajtása. Sajnos itt sok esetben találkozunk olyan élethelyzetekkel, ahol látható, hogy a szándék megvan a fizetésre, de a lehetőségek ezt nem minden esetben teszik lehetővé. A tavalyi év folyamán sikerült a kintlévőségeinket tovább csökkenteni. A folyamat igen lassú és nehéz, de mint az alábbi ábrából is jól látható az irány jónak mondható.

**Kintlévőségeinket a tavalyi 7,8 millió Ft-os szintről 6,9 millió Ft-ra sikerült leszorítani.** A követeléskezelés változásairól és részleteiről a beszámolóban később külön fejezetben kívánunk foglalkozni.

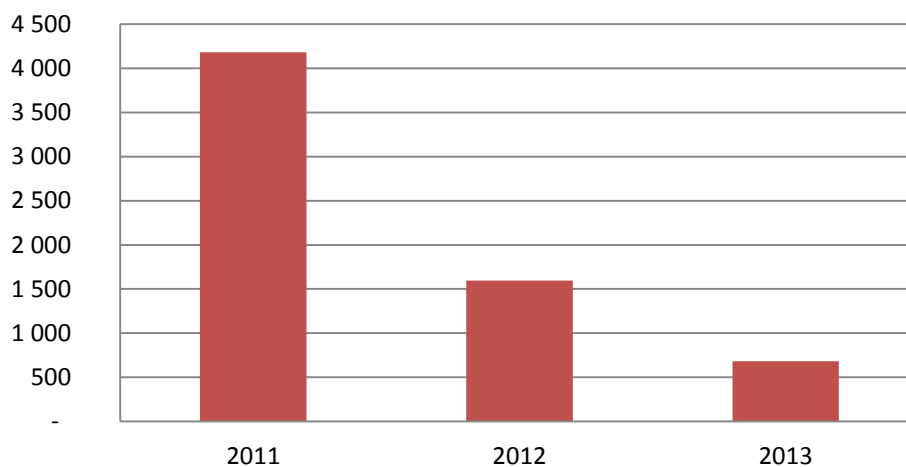
#### Követelések alakulása (eFt)



### 3.4 Kötelezettségek

A követelések leszorításával valamint a pénzeszközök gyarapításával párhuzamosan szövetkezetünknek **sikerült a kötelezettségállományát is** a korábbi években tapasztalt több millió forintos szintről 680e Ft-ra csökkentenie. Ez az összeg az elmúlt öt év legalacsonyabb értéke.

#### Kötelezettségek alakulása (eFt)



### 3.5 Pénzügyi műveletek bevétele

A csökkenő kamatkörnyezet ellenére szövetkezetünk vezetése továbbra is törekszik a felhalmozott pénzeszközök lekötésére, ezzel kamatbevétel elérésére és vagyonunk gyarapítására. Bár a tavalyi év során a banki betéti kamatok, illetve az állampapírok hozamai drasztikusan estek, ennek ellenére kamatbevételünk tovább növekedett és megközelítette a 2 millió Ft-os szintet.

## 4. 2013. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2014. évi terv

### 4.1 2013. évi ténybevételek és 2014. évi tervezett bevételek

Szövetkezetünk vezetésének eltökélt szándéka az ingatlanjaink értékének megtartása, növelése. A takarékos gazdálkodáson túl a legfontosabb cél, hogy olyan értéknövelő beruházásokat hajtsunk végre, melyek minden lakó kényelmét szolgálják és növelik a lakók vagyónát.

A tavalyi év előírt pénzügyi bevételeit, annak teljesülését és a 2014-es tervet az alábbi táblázat tartalmazza.

<i>Előírt pénzügyi bevételek</i>	<i>2013.</i>	<i>2013.</i>	<i>2014.</i>
	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Közös költség	37 883	33 033	31 925
Gázfelújításra	9 895	9 895	-
Épület felújítási alap		3 298	13 193
Külső szigetelésre (elkülönített számlán)	1 862	1 862	1 862
Elektromos felújításra		1 552	2 660
Víz-csatorna	600	366	400
Bérleti díj és kapcsolódó bevételek	1 200	1 613	1 500
Káreseménnyel kapcsolatos bevételek	2 000	2 775	2 500
Kamat	600	1 914	1 000
Költségvetési támogatás (Ltp)	1 728	1 728	1 728
Egyéb bevételek	500	1 051	500
<b>Összesen</b>	<b>56 268</b>	<b>59 087</b>	<b>57 268</b>

Szintén a bevételek tervezésénél kell megemlíteni a hátralékos közös költség összegek alakulását. Mint ahogy azt fentebb említettük a folyamat hatásos és az irány jó, de a siker csak nagyon lassan következik be. Fontos megemlíteni, hogy a kimutatott közös költség tartozások a behajtás költségeit is tartalmazzák. Ez a tavalyi év során már meghaladta a 600 ezer Ft-ot is. A behajtás jelenlegi látható folyamatai alapján valószínűleg lesz idén is olyan lakótársunk, akinél a végrehajtó az ingatlant is lefoglalja és árverezésre bocsátja. Várhatóan ezekben az esetekben az ingatlanon lévő terhek nagysága miatt a szövetkezet a követeléséhez nem vagy csak részben juthat majd hozzá.

<i>Hátralékok (eFt)</i>	<i>2010</i>	<i>2011.</i>	<i>2012.</i>	<i>2013.</i>
	<i>TÉNY</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TÉNY</i>
Hátralékok közös költség	296	6.015	7.324	6.545
Hátralékok bérleti díj	257	357	491	300
<b>Összesen</b>	<b>3.220</b>	<b>6.372</b>	<b>7.815</b>	<b>6.845</b>
<b>Közös költség leírás</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>457</b>	<b>643</b>

#### 4.1.1 Közös költség és épület felújítás

Bevételi tervünk összeállításában a közös költség soron a korábbi 120 Ft/hónap/nm összeget, míg az elektromos felújításra a szintén tavaly jóváhagyott 10 Ft/hónap/nm összeget terveztük. Az épület felújítási alap esetében a korábban jóváhagyott 2.300 Ft/hónap/lakás összeget terveztük. Fontos megjegyezni, hogy a 4. határozati javaslat a már 2013-as éves közgyűlésen jóváhagyott döntés megerősítése. Ennek oka, hogy egyik lakótársunk bíróság előtt támadta meg a döntést, mivel szerinte nem igazságos a vegyes (négyzetméter és lakásonkénti) közös költség felosztás. A szövetkezet pénzügyi stabilitásának megőrzése érdekében a korábbi javaslat megerősítése szükséges.

#### 4.1.2 Bérleti díj és kapcsolódó bevételek

A tavalyi év során kis mértékben ugyan, de növelni tudtuk a bevételünket úgy, hogy ez a lakók számára semmilyen többletterhet nem jelentett. Ennek egy forrása volt a bérleti díjak kismértékű emelése és a kihasználatlanul álló helyiségeink bérbe adása.

Továbbra is célunk, hogy a lehető legtöbb helyiséget tudjuk hasznosítani növelve ezzel bevételeinket.

#### 4.1.3 Biztosító

Szövetkezetünk a tavalyi évet már egy új biztosítónál kezdte. Ennek több oka is volt, de az egyik fontos ok a költségek csökkentése. Sajnos a kárhányad – bár csökkent az elmúlt időszakokhoz képest, igaz a biztosítási díjünk is alacsonyabb - még mindig 100 % feletti, ezért várható, hogy 2015-re a biztosító biztosítási díjtétel emelési javaslattal él majd.

### 4.2 2013. évi tényleges kiadások és 2014. évi tervezett kiadások

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	<i>2013. TERV</i>	<i>2013 TÉNY</i>	<i>2014 TERV</i>
Villamos energia	500	486	500
Víz-csatorna díj	2 400	2 131	2 100
Ügyvédi díj		623	700
Banki kezelési költségek	1 000	828	900
Biztosítási díj	2 400	2 117	2 300
Költségosztók kiolvasása	1 000	746	900
Ügyviteli költségek	1 000	841	700
Személyi jellegű ráfordítások	8 000	7 772	2 505
Egyéb költségek	6 200	4 830	9 530
Karbantartás	2 400	2 243	2 400
Káresemény		2 500	2 500
Felújításra (beruházásra) fordított összegek	18 000	19 540	15 000
Lakástakarékpénztár (LTP)	6 800	5 760	5 760
<b>Összesen</b>	<b>49 700</b>	<b>50 417</b>	<b>45 795</b>

Az alábbiakban pár fontos tételt részletesen is szeretnénk bemutatni.



## 4.2.1 Víz-és csatornadíjak, villamos energia

Sajnos szövetkezetünk továbbra is komoly összegeket fizet a közös víz és csatornahálózaton mért fogyasztás után. Bár a tendencia csökkenő az éves számla nagysága továbbra is meghaladja a 2,1 millió Ft összeget. Az egyes épületek víz- és csatornadíjait a következő táblázat szemlélteti.

<i>Épület</i>	<i>Épület területe (nm)</i>	<i>Víz-csatorna (eFt) 2011.</i>	<i>Víz-csatorna (eFt) 2012.</i>	<i>Víz-csatorna (eFt) 2013.</i>	<i>Területarányos fogyasztás 2013-ban (Ft/nm/év)</i>
Dolgozó út 3.	2 255	239	159	187	83
Dolgozó út 5.	1 459	225	134	92	63
Dolgozó út 7.	1 459	127	- 13	179	123
Dolgozó út 9.	3 657	538	651	381	104
Dolgozó út 11.	2 255	275	360	88	39
Dolgozó út 13.	2 255	126	78	122	54
Kézműves út 18.	2 255	233	180	172	76
Kézműves út 20.	3 657	331	292	54	15
Lakatos út 32.	1 459	179	117	662	454
Lakatos út 34.	1 459	120	208	194	133
<b>Összesen</b>	<b>22 170</b>	<b>2 393</b>	<b>2 166</b>	<b>2 131</b>	<b>96</b>

A táblázatból jól látható, hogy területarányosan a tavalyi évben a legtöbb vizet a Lakatos 32-es és a Lakatos 34-es házak „fogyasztották”. Ennek okát remélhetőleg sikerült elhárítani és ezért került sor a tavalyi év vége felé mindkét épület esetében a házba bejövő fővízvezeték vízórája és a ház főcsapja közötti vízvezetékek teljes cseréjére. Sajnos feltételezhető, hogy a többi vízvezeték sincsen jobb állapotban ezért azok cseréje a közeli jövőben elengedhetetlen lesz. A táblázat alapján látható, hogy a nem hivatalos víztakarékossági versenyt magasan a Kézműves utca 20-as épület nyerte. A lakóknak ezúton is szeretnénk külön köszönetet mondani. Ha minden házban 15 Ft/nm/év fogyasztás lett volna, akkor szövetkezetünk 1,8 millió forinttal kevesebb víz és csatornadíjat fizetett volna a tavalyi év során.

Következő táblázatunk a lakásszövetkezet által fizetett áramköltségeket mutatja épületekre lebontva.

<i>Épület</i>	<i>Épület területe (nm)</i>	<i>Áram (eFt) 2011.</i>	<i>Áram (eFt) 2012.</i>	<i>Áram (eFt) 2013.</i>	<i>Területarányos fogyasztás 2013 (Ft/nm/év)</i>
Dolgozó út 3.	2 255	33	20	37	16,4
Dolgozó út 5.	1 459	59	7	29	19,9
Dolgozó út 7.	1 459	32	25	61	41,8
Dolgozó út 9.	3 657	44	42	94	25,7
Dolgozó út 11.	2 255	32	29	29	12,9
Dolgozó út 13.	2 255	37	30	41	18,2
Kézműves út 18.	2 255	71	81	51	22,6
Kézműves út 20.	3 657	50	46	46	12,6
Lakatos út 32.	1 459	71	68	37	25,4
Lakatos út 34.	1 459	44	48	61	41,8
<b>Összesen</b>	<b>22 170</b>	<b>473</b>	<b>396</b>	<b>486</b>	<b>21,9</b>

A területarányos oszlopból látható, hogy a Dolgozó út 7 és a Lakatos út 34-es épületeink közel kétszer annyi áramot fogyasztanak, mint a szövetkezetünk valamennyi épületének átlaga. A jelenség okát megpróbáljuk felderíteni és a lehetőségeinkhez mérten orvosolni. Hasonlóan a vízfogyasztáshoz a 2013-as év legkevesebb egységnyi területre vetített áramfogyasztása a Dolgozó 11-ben volt. Az ott lakóknak külön köszönet érte. Ha mindenhol ilyen kevés áram fogyott volna, akkor szövetkezetünk a tavalyi év során 200.000. Ft-tal kevesebb áramdíjat fizetett volna.

#### 4.2.2 Banki kezelési költségek

Bár 2012-ben sikerült az OTP Banknál vezetett számláink optimalizálásával költségeinket kis mértékben csökkenteni, 2013-ban azonban a bankok által áthárított tranzakciós illetékek jelentős többletterhet róttak ránk. Szövetkezetünk vezetése úgy határozott, hogy ezen többletköltségeket nem hárítja tovább a lakók felé és a közös költség terhére gazdálkodik ki.

Fontos megjegyezni azonban, hogy szövetkezetünk tagjai egyénileg is tudnak tenni a banki költségeink csökkentése érdekében. Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy sárga csekken vagy a banknál személyesen történő befizetés esetében szövetkezetünktől több száz forint banki költséget vonnak le, minden egyes tranzakció után. Ezen felül a sárga csekk előállításának is komoly költségei vannak, melyek szintén szövetkezetünket terhelik. Több olyan társasház és szövetkezet van a környékünkön, ahol a sárga csekken történő befizetés pár száz forintos többletköltségét a befizetőkre terhelik. Mi ezt szeretnénk elkerülni ezért **kérnénk minden lakótársat, ha teheti, akkor a fizetési kötelezettségét banki átutalással teljesítse felénk. Számlaszámunk 11718000-20000583.**

#### 4.2.3 Felújítási (beruházási) költségek

2013-ban fejeződött be szövetkezetünk életében az eddigi legnagyobb méretű beruházás a gázvezetési csövek cseréje. A tavalyi év során folytattuk a kaputelefon cseréket illetve két épületünk esetében is szükségessé vált a bejövő főnyomócsövek teljes cseréje.

Az épületeink esetében a beruházásokra fordított összegeket az alábbi táblázat tartalmazza.

<i>(Adatok eFt)</i>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Dolgozó út 3.	1 636	585	-	3 020
Dolgozó út 5.	1 173	-	3 211	497
Dolgozó út 7.	353	-	-	282
Dolgozó út 9.	1 768	-	-	629
Dolgozó út 11.	-	5 266	-	996
Dolgozó út 13.	-	-	-	6 242
Kézműves út 18.	2 684	-	3 860	77
Kézműves út 20.	-	682	3 032	6 943
Lakatos út 32.	-	1 549	1 729	400
Lakatos út 34.	-	-	2 965	452
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>7 614</b>	<b>8 082</b>	<b>14 797</b>	<b>19 540</b>

## **5. A 2013. év fontosabb eseményei**

### **5.1 Gázfelújítás befejezése**

A 2013-as évben lezárult a gázhálózat csere a szövetkezet területén lévő valamennyi épületben. A beruházás teljes nagysága több tízmillió forint volt, melyet szövetkezetünk lakói több év alatt fizettek be a közös költséggel együtt. Úgy gondoljuk, hogy ez a teljesítmény mindenképpen tiszteletre méltó és szeretnénk még egyszer megköszönni a lakótársaknak a sokszor igen nehezen kigazdálkodható terhek viselését.

### **5.2 Kaputelefon rendszerek felújításának folytatása**

Szövetkezetünk vezetésének célja, hogy a működési költségek csökkentésén túl a lehető legtöbb szolgáltatást a szövetkezeti közös költségvetésből sikerüljön kigazdálkodni. Ennek egyik elemeként kezdtük meg 2012-ben és folytattuk 2013-ban is a kaputelefon rendszerek cseréjét. Kicsit érintve az aktuális évet elmondhatjuk, hogy szövetkezetünk 30 lépcsőházából mára már 22 lépcsőházban korszerű kaputelefon rendszer üzemel.

A még régi készülékekkel rendelkező lépcsőházaink lakóitól kis türelmet kérünk és remélhetőleg pár hónapon belül ott is új készülékek lesznek felszerelve.

### **5.3 Épületszigetelés**

A tavalyi év során jutottunk el odáig, hogy érdemben tervezhessük épületeink szigetelését, felújítását. Az év második felében egy írásos kérdés alapján megállapíthatóvá vált, hogy a szövetkezet területén komoly igény mutatkozik az ugyan többletköltséget jelentő, de kényelmi és energetikai szempontból is komoly előrelépést megvalósító épület felújításra. A kizárólag igényfelmérésnek szánt kérdésre épületeink felénél a lakók többsége a korszerűsítésre szavazott. Ennek alapján megkezdődött az épületek szakszerű és pontos felmérése és egy részletes munkakiírás. Ezek után az épületeink korszerűsítését felügyelő és vezető mérnök által elkészült egy kétkörös tendereztetés.

Ezzel párhuzamosan 2013 év vége felé szövetkezetünk vezetése tárgyalást kezdeményezett az önkormányzattal is egy esetleges támogatás elnyerés érdekében.

Szintén ezekben az időkben jelentek meg egyre gyakrabban azok a hírek, hogy újra nyitják a 2009 óta zárva lévő panelprogramot is. Bár szövetkezetünk egy rendkívüli 2014. januári közgyűlésén még arról határozott, hogy tegyünk meg mindent egy esetlegesen megnyíló pályázati lehetőség előkészítése érdekében az azóta eltelt idő alatt a híresztelésekkel ellentétben nem nyitották meg a panelprogramot. Az előkészítő munkálatok azonban nem tekinthetők feleslegesnek, mivel az épületek felújítása támogatásoktól függetlenül is időszerű kérdés.

Mindezek alapján elmondható, hogy továbbra is csak saját magunkra számíthatunk, mint ahogy azt a 2013-as év végi igényfelmérő körkérdeésünkben is bemutattuk. Figyelembe véve azonban pl. egy panelprogramos támogatás sajátosságait és időbeli elhúzódását összességében elmondható, hogy pénzügyileg nem kerülünk hátrányosa helyzetbe, ha felújításokba csak a lakástakarékpénztári támogatásokat vesszük igénybe.

Szövetkezetünk vezetése éppen ezért az éves rendes közgyűlést követően minden házban – alkalmazva az új alapszabályunk adta lehetőséget – részközgyűléseken tárgyalja minden egyes épület felújításának a kérdését.

### **5.4 Tér-Köz pályázat**

Mint ahogy azt több fórumon is ismertettük már szövetkezetünk aktív részévé vált a főváros egyik kiemelt projektjének, melynek keretében a különböző kerületekben kisebb-nagyobb

közterületi felújításokat végeznek el. A kerületünkben három kiemelt térség nyert a pályázaton. Ezen három rész közül az egyik pont a szövetkezetünk egy gondozatlan részén lévő terület megújítása, mely reményeink szerint az idén el is kezdődik majd.

## 5.5 Elszaporodó szórólapok, címzés nélküli kéretlen reklámok

Sajnos régóta küzdünk az épületeink előterébe, a kapualjakba vagy sokszor a postaládákba kerülő kéretlen reklámanyagokkal. A postaládába dobott reklámanyagok sok esetben megtöltik a postaládát és a tényleges várt vagy fontos postai értesítéseknek már nincsen helyük vagy a lakók összefogják a reklámanyagokkal és azokkal együtt dobják a kukába. Ennek megakadályozása a cél az 5-ös számú határozattal. Ezen határozat elfogadás esetében a postások által címezetlen szórólapokat, reklámújságokat ezentúl nem fogják a postaládáinkba bedobni.

## 5.6 Csökkenő tartozások

Talán a legnehezebb feladat a szövetkezet vezetésének a követelések kezelése és a hátralékok behajtása. Ezzel kapcsolatban a legkülönbözőbb emberi sorsokkal találkoztunk. Volt olyan eset, ahol a tartozást felhalmozó távozott sorainkból és az örökösök nem is tudták, hogy több százezer forintos tartozás van az ingatlanon. A tavalyi évben két ilyen esetünk is volt, de mindkét esetben sikerült az örökösökkel egyeztetni, így a szövetkezetünknek nem kell a fennálló követelését leírnia.

Voltak a tavalyi évben siker történetek is. Több lakótársunk is az általa vállalt részletfizetési megállapodás alapján teljesen vagy jelentős részben már visszafizette tartozását. Nekik köszönetet szeretnénk mondani a vállalt és betartott ígéretükért.

Külön köszönet jár a kerületi családsegítő szolgálatnak, a hálózat alapítványnak és az önkormányzatnak, mivel több lakótársunk esetében az ő komoly pénzügyi támogatásuk jelentette a megoldást a tartozások megszüntetésére.

Sajnos azonban a tavalyi év során is akadtak olyan lakótársak, akik nem vagy csak nagyon kevés összeget tudtak befizetni és ezzel a meglévő közös költség tartozásukat csak növelték.

Többször hangoztattuk már, hogy ha a lakótársunk nem válaszol az általunk, az ügyvéd vagy a végrehajtó által küldött levelekre az nem jelenti azt, hogy az ügy leáll, vagy a tartozás elévül. Sőt a felmerülő költségek (ügyvéd, végrehajtó, eljárási illeték stb.) – melyek több százezer forint nagyságrendűek is lehetnek – csak tovább növelik a tartozást.

Sajnos vannak olyan lakótársaink, akik esetében pont a kommunikáció hiánya miatt már a végrehajtónál van az ügyük, akik ha a fizetésből vagy egyéb ingó vagyontárgyból nem tudják a követeléseket kielégíteni, akkor bizony az ingatlanokra is árverést írnak ki.

Mivel várhatóan a szövetkezetünk területén is lesznek árverésre bocsátott ingatlanok – melyek a piaci ár alatti áron kerülnek értékesítésre - ezért szövetkezetünk a közgyűlés jóváhagyását kéri, hogy a szövetkezet területén található ingatlanokra kiírt árveréseken indulhasson és megvásárolhassa azokat. A későbbiekben ezeket az ingatlanokat bérbeadás útján lehet hasznosítani, mely a szövetkezetünk bevételét növelné.

**Végezetül újra szeretnénk hangsúlyozni, amit minden hátralékosnak - akivel sikerült személyesen is találkozni – elmondtunk, hogy szövetkezetünk minden esetben a problémák közös megoldására törekszik.** Ez azonban csak akkor működik, ha a hátralékos lakók is hasonlóan partnerként kezelnek és probléma esetén megkeresnek minket.

Budapest, 2014. május 10.

Hensch Norbert  
Elnök

## Felügyelő biztosi jelentés

Elvégeztem a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2013. éves beszámolójának az ellenőrzését, mely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 166.974 ezer Ft, a mérleg szerinti eredmény 31.274 ezer Ft – és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból áll.

A vizsgálat során a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2013. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a vonatkozó számviteli előírások és általános alapelvek szerint készítették el.

Véleményem szerint az éves beszámoló a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2013. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2014. május 10.

Tisztelettel

Gádos Ferencné  
Felügyelő biztos