

**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 2012. évi pénzügyi-gazdasági terv teljesítéséről

valamint

a 2013. évi pénzügyi-gazdasági terv javaslatáról

a 2013. 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.lakatosszovetkezet.hu](http://www.lakatosszovetkezet.hu)

## MEGHÍVÓ

**Tisztelt Lakótársunk, Tulajdonostársunk!**

Értesítjük Önt hogy, a Lakásszövetkezet Igazgatósága

**2013. május 8-án (szerdán) 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. 2012. évi pénzügyi-gazdasági beszámoló
2. 2013. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetése
3. Felügyelőbiztos beszámoló
4. Az elmúlt évben elért eredmények bemutatása (beruházások, társadalmi felelősségvállalás, követeléskezelés helyzetének alakulása)
5. Tervek bemutatása (2013-2016)
6. Határozatok megszavazása

### **Határozati javaslatok:**

1. a szövetkezet közgyűlése a 2012-es évi beszámólót elfogadja
2. a szövetkezet közgyűlése a 2013-es évi tervszámokat elfogadja
3. a szövetkezet közgyűlése a felügyelőbiztos beszámólót elfogadja
4. a szövetkezet közgyűlés az új alapszabályt elfogadja
5. a szövetkezet közgyűlése a gázhálózat felújítását és annak pénzügyi elszámolását (utolsó fizetési határidő 2013. szeptember hónap) elfogadja
6. 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

7. a szövetkezet közgyűlése 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
8. 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
9. 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.
10. a szövetkezet közgyűlése jóváhagyja a számlavezető banknál az épületenkénti folyószámla és értékpapírszámla nyitását, amennyiben a vezetés ezt szükségesnek látja
11. 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.
12. a szövetkezet közgyűlése a jelenleg üzemeltetésre és karbantartásra érvényes havi 130 Ft/nm közös költséget változatlan nagyságban hagyja jóvá

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, 2013. április 22.

Üdvözlettel

Lakásszövetkezet Igazgatósága

# Tartalom

1.	A 2012. évi mérleg.....	5
2.	A 2012. évi eredménykimutatás.....	5
3.	Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatáshoz .....	6
3.1	Befektetett eszközök alakulása.....	6
3.2	Pénzeszközök alakulása.....	6
3.3	Követelések alakulása .....	7
3.4	Kötelezettségek .....	7
3.5	Pénzügyi műveletek bevétele .....	8
3.6	Költségek és ráfordítások .....	8
4.	2012. évi tényleges bevételek és kiadások és a 2013. évi terv .....	9
4.1	2012. évi ténybevételek és 2013. évi tervezett bevételek .....	9
4.1.1	Közös költség és gázfelújítás.....	10
4.1.2	Bérleti díj és kapcsolódó bevételek .....	11
4.1.3	Biztosító .....	11
4.2	2012. évi tényleges kiadások és 2013. évi tervezett kiadások .....	11
4.2.1	Személyi jellegű ráfordítások .....	12
4.2.2	Víz-és csatornadíjak, villamos energia .....	12
4.2.3	Banki kezelési költségek .....	13
4.2.4	Karbantartás és káresemény .....	13
4.2.5	Felújításra (beruházásra) fordított összegek .....	14
4.2.6	Egyéb költségek .....	14
5.	A 2012. év fontosabb eseményei.....	15
5.1	Gázfelújítás befejezése .....	15
5.2	Kaputelefon rendszerek felújításának megkezdése .....	16
5.3	Változások a követeléskezelés területén.....	16
	Felügyelő biztosi jelentés.....	18

## 1. A 2012. évi mérleg

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2009.12.31</i>	<i>2010.12.31</i>	<i>2011.12.31.</i>	<i>2012.12.31</i>
<b><u>ESZKÖZÖK</u></b>				
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
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>81.674</b>	<b>86.121</b>	<b>108.243</b>	<b>136.617</b>
<b><u>FORRÁSOK</u></b>				
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
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>81.674</b>	<b>86.121</b>	<b>108.243</b>	<b>136.617</b>

## 2. A 2012. évi eredménykimutatás

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2009.12.31</i>	<i>2010.12.31</i>	<i>2011.12.31.</i>	<i>2012.12.31</i>
<b><u>BEVÉTELEK</u></b>				
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
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>35.713</b>	<b>42.149</b>	<b>52.148</b>	<b>58.088</b>
<b><u>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK</u></b>				
Anyagjellegű ráfordítások	12.733	17.432	13.324	13.736
Személyi jellegű ráfordítások	9.597	9.779	10.223	7.620
Értécsökkenési leírás	606	1.222	1.475	2.521
Egyéb ráfordítások	4.704	3.780	3.355	3.250
<b>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>27.640</b>	<b>32.213</b>	<b>28.377</b>	<b>27.127</b>
<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>8.073</b>	<b>9.936</b>	<b>23.771</b>	<b>30.961</b>

### 3. Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatáshoz

#### 3.1 Befektetett eszközök alakulása

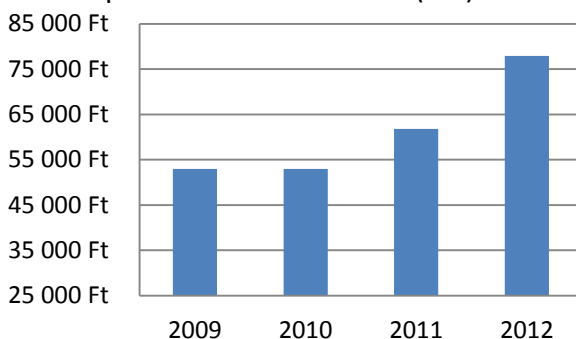
2012. év végére **befektetett eszközeink értéke megközelítette az 51 millió Ft összeget** és az előző időszak záró értékéhez képest 14,5 millió Ft összegű növekményt tudunk felmutatni. Ez a növekmény a 2012-ben átadott gázhálózat vezetékek aktiválásának köszönhető.

#### 3.2 Pénzeszközök alakulása

**2012. december 31-én szövetkezetünk közel 78 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, illetve az elmúlt években végbement folyamatokat a szöveg melletti grafikon szemlélteti.

pénzeszközök alakulása (eFt)



(adatok eFt)	2010.12.31	2011.12.31.	2012.12.31
1. OTP üzemelési számla	973	9.269	485
2. Lekötött pénzeszközök	8.390	0	21.290
3. Lakástakarékpénztár	34.589	43.121	51.918
4. Pénztár	36	71	61
5. Külső szigetelésre, ebből	987	2.715	4.115
<i>Dolgozó út 5.</i>	<i>394</i>	<i>920</i>	<i>1.315</i>
<i>Dolgozó út 7.</i>	<i>---</i>	<i>394</i>	<i>789</i>
<i>Dolgozó út 11.</i>	<i>593</i>	<i>1.401</i>	<i>2.011</i>
Felújítási alap, ÖKO elkülönített számla, tartalékalap *	8.019	6.597	15
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>52.994</b>	<b>61.773</b>	<b>77.884</b>

\* A korábban nyitott, de mára már funkció nélküli számlákat (ÖKO elkülönített számla, felújítási alap számla, tartalékalap számla) költségtagarékossági okokból megszüntettük.

Fontos megjegyezni, hogy 2013. év elején a szabad és a lekötött pénzeszközök (diszkont kincstárjegyek, továbbiakban: DKJ) terhére előlegeztük meg a gázhálózat csere 2013-as éves munkálatainak összegét és 14,7 millió Ft összeget utaltunk át a Gázhálózat Szerelő Kft. részére a munkálatokért. Ez az összeg a 2013. szeptemberig előírt 2.300 Ft/lakás/hó összegekből kerül visszafizetésre.

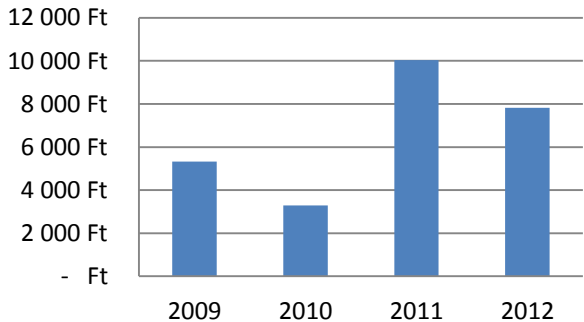
### 3.3 Követelések alakulása

A 2013-as év folyamán szövetkezetünk vezetése nagy erőfeszítéseket tett a követelések behajtására és a kintlévőségek kezelésére. A munkát – bár még csak a kezdetén vagyunk – úgy tűnik siker koronázza.

**Kintlévőségeinket a tavalyi 10 millió Ft-os szintről 8 millió Ft alá sikerült leszorítanunk.**

A követeléskezelés változásairól és részleteiről a beszámolóban később külön fejezetben kívánunk foglalkozni.

követelések alakulása (eFt)

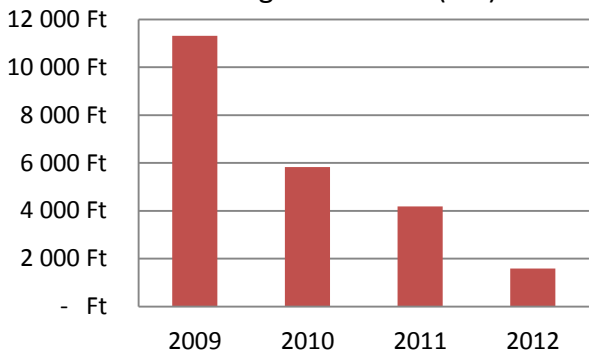


### 3.4 Kötelezettségek

A követelések leszorításával valamint a pénzeszközök gyarapításával párhuzamosan szövetkezetünknek

**sikerült a kötelezettségállományát is a korábbi magasabb szintről egy elfogadhatóbb 1,6 millió Ft-os szint alá csökkentenie.** Ez az összeg az elmúlt négy év legalacsonyabb értéke.

kötelezettségek alakulása (eFt)



### 3.5 Pénzügyi műveletek bevétele

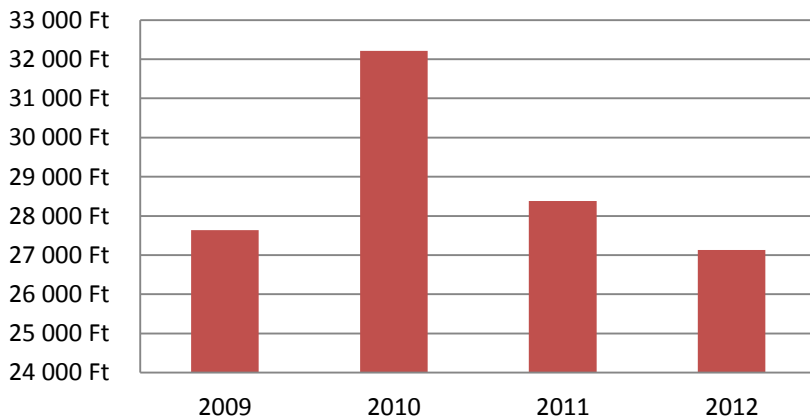
Szövetkezetünk vezetése célul tűzte ki maga elé, hogy a lehetőségeket teljeskörűen kihasználva megpróbálja a szabad pénzeszközök lekötésével a kamatbevételeket maximalizálni. Ennek eredményeképpen szabad pénzeinket folyamatosan lekötjük DKJ-ba. A 2012-es év folyamán **kamatbevételeink megközelítették az 1,7 millió Ft összeget.**

### 3.6 Költségek és ráfordítások

Lakásszövetkezetünk lakói a szövetkezet vezetésének működését a legkönnyebben talán a szövetkezet éves költségeinek alakulásában mérhetik le. Ez a számsor szemlélteti az egész éve során felmerült költségek alakulását és ez a számsor érinti leginkább a pénztárcát is, hiszen a növekvő költségek a közös költség emelését vonnák maguk után.

Szövetkezetünk vezetése elérte azt, hogy a folyamatosan növekvő árak ellenére **működésünk költségei alacsonyabban voltak, mint az előző években bármikor. 2012-ben a teljes költség és ráfordítás nagysága alatta maradt a 2009-es éves költségeknek és ráfordításoknak.** A költségek és ráfordítások alakulását az alábbi grafikon szemlélteti.

Költségek és ráfordítások alakulása (eFt)



Ez az eredmény valamennyi a szövetkezetért aktívan tevékenykedő lakótárs munkájának az eredménye, melyet ezúton is szeretnénk a közösség nevében megköszönni.

A legfontosabb költségcsökkentő intézkedések a teljesség igénye nélkül az alábbiak voltak:

- az igazgatóknak és az elnöknek járó juttatások átmeneti csökkentése,
- ügyviteli költségek csökkentése,



- banki költségek csökkentése,
- karbantartási és felújítási költségek optimalizálása.

A fenti listából látszik, hogy a költségcsökkentést több területen sikerrel hajtottuk végre, még akkor is, ha az adott esetben az igazgatóság javadalmazását is érintette.

**Hisszük, hogy a fenti eredmények, a vezetés részéről tett erőfeszítések és lemondások egy olyan út kezdetét jelentik, melynek jövőbeli állomásai fokozatosan teszik lehetővé az épületek szigetelését, a leromlott állapotú közösségi terekben található villanyvezetékek és nyílászárók cseréjét, a rossz kaputelefonok újakra történő cseréjét valamint sok egyéb olyan kényelmi beruházást, melyek mind a közösség érdekét szolgálják.**

A Szövetkezet vezetősége azt javasolja, hogy a jelenlegi megtakarítások szintjét őrizzük meg, a jelenlegi közös költség mértékét ne csökkentjük. A vezetés eddigi közel 10 hónapja tartó áldozatos munkáját ne tegyük eredménytelenné és saját szebb jövőnk lehetőségét ne dobjuk el magunktól.

A mostani időszak a legalkalmasabb arra, hogy elinduljunk közösen egy olyan úton, mely mindenki számára élhetőbb környezetet, kényelmesebb és biztonságosabb otthonokat és nem utolsósorban olcsóbb költségeket jelentene.

A vezetés már megtette az első lépéseket és szövetkezetünket olyan anyagi helyzetbe hozta, hogy a lakóközösség döntése alapján komoly beruházásokhoz is rendelkezünk a szükséges önerővel és stabil takarékos gazdálkodással. Nehezen tudjuk elképzelni, hogy lennének olyan lakótársak, akik nem szeretnék, ha lakásuk komfortosabb lenne, kevesebbet költenének fűtésre, vízre, villanyra nem szeretnék ha biztonságosabb lenne a villamoshálózatunk és lakásaink többet érnének.

Mindezek alapján a Szövetkezet vezetése javaslata, hogy a 2.300 Ft/lakás/hó gázfelújítási pénz 2013 szeptemberi lejáratát után ezen összeg további beszédésére, mivel ez alapot jelenthet a fent leírt beruházások finanszírozásának egy részére

#### **4. 2012. évi tényleges bevételek és kiadások és a 2013. évi terv**

##### **4.1 2012. évi ténybevételek és 2013. évi tervezett bevételek**

Szövetkezetünk új vezetésének eltökélt szándéka a költségek csökkentése és megtakarításaink növelése. A korábbi a közgyűlések által is elfogadott pénzügyi kimutatások esetében a bevételek és a kiadások nagysága megegyezett. Ez a felfogás nem egyeztethető össze azzal a szándékkal, miszerint célunk az épületeink külső és belső állagának a megújítása. **Takarékos gazdálkodás nélkül Szövetkezetünk nem lesz képes a beruházásokhoz szükséges önerő előteremtésére. Ennek egyik első lépése az átlátható gazdálkodás, melyben a bevételeinket nem csak kiadásokkal fedjük le, hanem megtakarításokat is fel tudunk mutatni.** Ennek szellemében a 2012-es év bevételeit és a 2013-as év tervszámait az alábbi táblázat tartalmazza.

<i>Pénzügyileg teljesített bevételek (eFt)</i>	<i>2010</i>	<i>2011.</i>	<i>2012.</i>	<i>2012.</i>	<i>2013.</i>
	<i>TÉNY</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Közös költség	29.175	24.563	34.476	32.924	37.883
Gázfelújításra / Felújítási alapba	5.307	9.253	13.193	13.193	9.895
Külső szigetelésre (elkülönített számlán)	987	1.726	1.862	1.862	1.862
Víz-csatorna	279	458	600	551	600
Bérleti díj és kapcsolódó bevételek	918	1.012	-	1.190	1.200
Biztosító	2.637	3.235	3.000	2.808	2.000
Kamat	1.411	1.087	500	1.688	600
Költségvetési támogatás (Ltp)	1.728	1.728	1.700	1.728	1.728
Egyéb bevételek	204	2.645	-	766	500
<b>Összesen</b>	<b>42.646</b>	<b>45.707</b>	<b>55.331</b>	<b>56.710</b>	<b>56.268</b>

A pénzügyi bevételeknél szükséges megemlítenünk a nem realizált bevételeket. Ilyenek a hátralékosan fizetők és a leírt tartozások. Szövetkezetünk vezetése mindent megtesz annak érdekében, hogy a kintlévőségeit időben beszedje. Ennek módját a változások a követeléskezelés területén című fejezetben részletesen bemutatjuk.

<i>Hátralékok (eFt)</i>	<i>2010</i>	<i>2011.</i>	<i>2012.</i>	<i>2012.</i>	<i>2013.</i>
	<i>TÉNY</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Hátralékok közös költség	296	6.015	0	7.324	6.000
Hátralékok bérleti díj	257	357	0	491	350
<b>Összesen</b>	<b>3.220</b>	<b>6.372</b>	<b>0</b>	<b>7.815</b>	<b>6.350</b>
<b>Közös költség leírás</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>457</b>	<b>650</b>

#### **4.1.1 Közös költség és gázfelújítás**

Bevételi tervünk összeállításában a gázfelújítás soron 2013. szeptemberig (9 hónap) szerepeltetjük a havi 2.300 Ft/lakás összeget. A beszámoló korábbi részében írtaknak megfelelően a Szövetkezet vezetése javasolja a lakóknak, hogy a gázfelújításra szedett

összeget 2013. októberétől továbbra a közös költség részeként írjuk elő a tervezett beruházási munkák pénzügyi megalapozásához.

#### 4.1.2 Bérleti díj és kapcsolódó bevételek

Szövetkezetünk vezetése mindent megtesz annak érdekében, hogy bevételeinket növelni tudjuk. A területünkön jelenleg több kiadott üzlethelyiség is működik, és számtalan tárolót vesznek bérbe a lakók.

**A Lakásszövetkezet Igazgatóságának célja minden olyan helyiség hasznosítása, mely jelenleg üresen áll.**

Szövetkezetünk vezetése a bevételek maximalizálása érdekében javasolja, hogy a bérleti díjak megállapítását a közgyűlés az igazgatóság hatáskörébe utalja.

#### 4.1.3 Biztosító

Mint ahogy újágunkban már tájékoztattuk a lakókat, szövetkezetünk új biztosítóval szerződött, mivel az Allianz Hungária Biztosító az 5 éven át tartó 142 %-os kárhányadra hivatkozva a szerződést felmondta velünk. Ennek alapján szövetkezetünk új biztosítója az OTP Groupama lett, akivel 2013-ra szerződést kötöttünk.

#### 4.2 2012. évi tényleges kiadások és 2013. évi tervezett kiadások

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	<i>2010. TÉNY</i>	<i>2011. TÉNY</i>	<i>2012. TERV</i>	<i>2012. TÉNY</i>	<i>2013. TERV</i>
Személyi jellegű ráfordítások	9.779	10.223	10.550	7.620	8.000
Víz-csatorna díj	2.435	2.393	2.400	2.166	2.400
Villamos energia	512	473	500	397	500
Ügyviteli költségek	1.263	979	1.250	819	1.000
Banki kezelési költségek	1.334	719	700	659	1.000
Karbantartás és káresemény	7.945	5.670	8.000	4.064	2.400
Felújításra (beruházásra) fordított összegek	7.614	8.082	17.700	14.797	18.000
Költségosztók kiolvasása	823	1.340	1.360	909	1.000
Lakástakarékpénztár (LTP)	6.556	6.803	6.300	7.069	6.800
Biztosítási díj	2.942	3.135	3.330	3.326	2.400
Egyéb költségek	1.648	1.495	2.840	4.189	6.200
<b>Összesen</b>	<b>42.851</b>	<b>33.230</b>	<b>54.930</b>	<b>46.015</b>	<b>49.700</b>

#### 4.2.1 Személyi jellegű ráfordítások

2012-es év során személyi jellegű költségeink csökkenésének két fő oka volt. Egyrészt a már korábban említett vezetőségi juttatások átmeneti csökkentése, másrészt a takarítás valamint az elnöki tiszteletdíj vállalkozói szerződésen keresztül kifizetése. Ezekkel a lépésekkel szövetkezetünknek a költségek csökkenésén túl még adminisztrációs terhei is csökkentek.

#### 4.2.2 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.

adatok eFt

<i>Épület</i>	<i>épület területe</i>	<i>Víz-csatorna 2010.</i>	<i>Víz-csatorna 2011.</i>	<i>Víz-csatorna 2012.</i>	<i>Áram 2010.</i>	<i>Áram 2011.</i>	<i>Áram 2012.</i>
Dolgozó út 3.	2.255	118	239	159	32	33	20
Dolgozó út 5.	1.459	281	225	134	85	59	7
Dolgozó út 7.	1.459	82	127	-13	31	32	25
Dolgozó út 9.	3.657	431	538	651	54	44	42
Dolgozó út 11.	2.255	307	275	360	27	32	29
Dolgozó út 13.	2.255	135	126	78	34	37	30
Kézműves út 18.	2.255	299	233	180	80	71	81
Kézműves út 20.	3.657	527	331	292	50	50	46
Lakatos út 32.	1.459	170	179	117	72	71	68
Lakatos út 34.	1.459	85	120	208	47	44	48
<b>Összesen</b>	<b>22.170</b>	<b>2.435</b>	<b>2.393</b>	<b>2.166</b>	<b>512</b>	<b>473</b>	<b>396</b>

A táblázatból jól látható, hogy a víz és csatornadíjak esetében a Dolgozó út 9. (178 Ft/m<sup>2</sup>), Dolgozó út 11. (160 Ft/m<sup>2</sup>) és a Lakatos út 34. (143 Ft/m<sup>2</sup>) számú házak négyzetméterre vetített éves fogyasztása jóval az átlag (98 Ft/m<sup>2</sup>) feletti.

Bár a közösségi áramfogyasztás végszámlája (396 eFt) jóval alatta marad a közösségi víz- és csatornadíjainak (2.166 eFt) ugyanakkor itt is található három olyan épület melynél az áramfogyasztás az átlagos értékhez képest magas. Szövetkezetünk havonta átlagosan 1,5 Ft/m<sup>2</sup> összeget költ villanyfogyasztásra, míg a Lakatos út 32-ben 3,86 Ft/m<sup>2</sup>, a Kézműves utca 18-ban 3,01 Ft/m<sup>2</sup> és a Lakatos út 34-ben 2,72 Ft/m<sup>2</sup> a havi átlagos közösségi villanyfogyasztás.

A vezetőség mindkét esetben (víz- és csatornadíj, valamint villany díj) vizsgálni fogja e kimagasló értékek okát és mindent megtesz a költségek további csökkentése érdekében, hiszen ez a kiadás a közösséget terheli.

### 4.2.3 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 rónak a költségvetésünkre. Szövetkezetünk vezetése úgy határozott, hogy ezen többletköltségeket nem hárítja tovább a lakók felé és a közös költség terhére gazdálkodikja 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 szövetkezetünkől 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.

**Kérnénk minden lakótársat, ha teheti, akkor a fizetési kötelezettségét banki átutalással teljesítse felénk. Számlaszámunk 11718000-20000583.**

### 4.2.4 Karbantartás és káresemény

Szövetkezetünk ezen a soron tartja nyilván a karbantartási munkálatokat (házankénti bontásban) illetve a káreseményeket.

A csökkenő tendencia, annak köszönhető, hogy szövetkezetünk vezetése egy átgondolt rendszer alapján mindent megtesz a káreseményi gócpontokon a káresemények újbóli kialakulásának elkerülése érdekében. Ez azért is elemi érdeke a szövetkezetnek, hogy ne kerülhessünk még egyszer olyan helyzetbe, hogy túlzott kárhányadra való hivatkozással a biztosító felmondhassa velünk a szerződést. Mint a számokból is látható a jól megtervezett és átgondolt káresemény megelőző rendszerünk jól működik.

adatok eFt

<i>Épület</i>	<i>Karbantartás 2010.</i>	<i>Karbantartás 2011.</i>	<i>Karbantartás 2012.</i>
Dolgozó út 3.	315	244	87
Dolgozó út 5.	471	102	58
Dolgozó út 7.	443	154	91
Dolgozó út 9.	1.011	512	220
Dolgozó út 11.	441	391	95
Dolgozó út 13.	653	276	51
Kézműves út 18.	892	213	55
Kézműves út 20.	744	363	285
Lakatos út 32.	352	141	229
Lakatos út 34.	376	129	141
Csőtörés, üvegkár	2.247	3.145	2.752
<b>Összesen</b>	<b>7.945</b>	<b>5.670</b>	<b>4.064</b>

#### 4.2.5 Felújításra (beruházásra) fordított összegek

Szövetkezetünk életében a legfontosabb beruházás tavaly a gázhálózat cseréjének a folytatása volt. Ezen felül kisebb javítást kellett végeznünk még a Dolgozó út 5. szám alatt a tetőn. Az ügyviteli címszóval jelölt beruházások a szövetkezeti iroda működtetéséhez szükséges számítástechnikai, telekommunikációs berendezéseket egy nagy nyomású kukamosó berendezést tartalmaznak.

A 2013-as évre tervezett 18 millió Ft összeg tartalmazza többek között a már év elején kifizetett 14,7 millió Ft gázhálózat felújítási díjat.

(Adatok eFt)	<i><b>Felújítás 2010.</b></i>		<i><b>Felújítás 2011.</b></i>		<i><b>Felújítás 2012.</b></i>	
Dolgozó út 3.	tető	550	fal	585		0
	fal	1.086				
Dolgozó út 5.	tető	365		0	gáz	3.101
	fal	808			tető	110
Dolgozó út 7.	tető	125		0		0
	fal	228				
Dolgozó út 9.	tető	1267		0		0
	fal	501				
Dolgozó út 11.		0	gáz	5.266		0
Dolgozó út 13.		0		0		0
Kézműves út 18.	gáz	1.796		0	gáz	3.860
	tető	351				
	fal	537				
Kézműves út 20.		0	tető	682	gáz	3.032
Lakatos út 32.		0	ügyvitel	180	ügyvitel	213
			gáz	1.369	gáz	1.516
Lakatos út 34.		0		0	gáz	2.965
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>7.614</b>		<b>8.082</b>		<b>14.797</b>

#### 4.2.6 Egyéb költségek

Egyéb költségek (eFt)	2010. tény	2011. tény	2012. terv	2012. tény	2013. terv
Rovarmentesítés	88	23	100	406	500
Helyi adók (iparüzési adó, építményadó)	35	38	40	41	45
Hatósági díjak (végrehajtás, ügyvéd)	505	415	800	222	800
Szállítás-rakodás, raktározás	56	48	100	56	55
Igénybevett szolgáltatás (felügyelőbiztos, takarítás, elnök)	964	971	1.800	3.464	4.800
<b>Összesen</b>	<b>1.648</b>	<b>1.495</b>	<b>2.840</b>	<b>4.189</b>	<b>6.200</b>

## 5. A 2012. év fontosabb eseményei

### 5.1 Gázfelújítás befejezése

A pár éve feltárt gázszívárgási problémák miatt szövetkezetünk közgyűlése a közösségi gázvezetékek cseréje mellett döntött, a komolyabb problémák kialakulásának megelőzése céljából.

Mára büszkén mondhatjuk, hogy **szövetkezetünk mind a 10 épületében biztonságosak a gázvezetékek és megfelelnek a mai kor előírásainak.** Ez a beruházás a közösség összefogásának köszönhetően szövetkezetünk minden tagjának a javát szolgálja és védi értékeinket.

Szövetkezetünk új vezetése célul tűzte ki magának a lakóházak biztonságos üzemeltetésén túl a lakók lakhatási komfortjának a növelését és a hatékony költséggazdálkodást is.

A fentiek alapján a vezetés már 2012 augusztusában megvizsgálta az eddig lezajlott gázcsőcserék költségének alakulását. A számítások azt mutatták, hogy az évről évre emelkedő árak miatt a hátralévő gázcsőcseréket pénzügyi szempontból előnyös lenne minél hamarabb megvalósítani. Elmondható, hogy az utolsó 7 lépcsőház gázcsőcseréjének egy évvel történő halasztása akár 1 millió forintos többletköltséget is jelenthetett volna a lakóközösség számára.

Mivel a munkálatokhoz szükséges pénzügyi fedezet csak 1 évvel később gyűlt volna össze, ezért ezt az elgondolást csak úgy voltunk képesek megvalósítani, ha a 2012 augusztusától eltelt időszakban a közös költségbe beépített 2.300 Ft/lakás/hó összegben túl is képesek leszünk megtakarítást elérni. A mögöttünk lévő időszakban a sok munkát siker koronázta. A szervezet költséghatékonyabbá tételével és a 2012 őszi aláírt és még 2012-es árakon megkötött szerződéssel sikerült megteremteni a szükséges anyagi forrást.

Szövetkezetünk így az előrehozott megvalósítással a lakók részére 3 hónappal tudta csökkenteni a korábban a közgyűlés által már elfogadott 2013. decemberéig tartó fizetési időszak hosszát. Ez lakásonként 6.900 Ft-tal kevesebb költséget jelent a tervezettnél.

A 2011-től 2013-ig lezajlott gázcsőcserék lakásokra felosztott költsége 78.600 forint volt. A lakók lakásonként 2012. december 31-ig 58.100 Ft összeget fizettek be gázcsőcsere céljából. A fennmaradó 20.500 Ft összeg befizetése a havi 2.300 Ft-os ütemezés mellett pontosan 2013 szeptemberében zárul le.

Végezetül szeretnénk megköszönni a Lakóközösség minden tagjának az erőfeszítését azért, hogy ezt a hatalmas beruházást képesek voltunk lebonyolítani és a hozzá kapcsolódó pénzügyi fedezetet biztosítani, előteremteni.

## 5.2 Kaputelefon rendszerek felújításának megkezdése

Szövetkezetünk vezetésének célja, hogy a működési költségek csökkentésén túl a lehető legtöbb szolgáltatást a szövetkezeti közös költségvetésből sikerüljön kigazdálkodni. Ennek egyik elemeként – szakítva a korábbi hagyományokkal – szövetkezetünk vezetése egyhangúlag úgy döntött, hogy elkezd a kaputelefonok korszerűsítését. Ennek keretében 6 lépcsőházban cseréltük ki az elavult felcsöngetőket modern kaputelefonokra.

Terveink között szerepel további kaputelefonok cseréje is, melyeket az előttünk álló időszakban az anyagi lehetőségek függvényében szeretnénk is megvalósítani.

## 5.3 Változások a követeléskezelés területén

Szövetkezetünk új vezetésének talán legnagyobb kihívást jelentő feladata bizonyos lakótársak által felhalmozott összességében már kritikus nagyságúnak mondható közös költség és bérleti díj tartozások csökkentése volt.

Első lépésként 2012 szeptemberétől megkíséreltük felvenni valamennyi három hónapnál régebbi tartozóval a kapcsolatot és megpróbáltunk velük megállapodni a hátralék rendezésével kapcsolatban.

Következő lépésként szövetkezetünk több alkalommal írásbeli felszólítást küldött a hátralékkal rendelkező lakók számára. Sajnos ezeket a szövetkezet által küldött fizetési felszólításokat csak igen kevés számú lakó veszi komolyan, pedig valójában ez egy olyan lehetőség, ahol még lényeges ügyvédi és egyéb eljárási költség felszámítása nélkül meg lehetne állapodni a tartozások rendezéséről.

**Összesen 23 részletfizetési megállapodást kötöttünk a személyes megkeresés vagy az írásos fizetési felszólítás eredményeképpen. Ezen megállapodások közül 3 lakó esetében mára már vissza is fizették a tartozást. 10 lakó a megállapodásnak megfelelően teljesíti jelenleg is a vállalt kötelezettségét.**

Voltak azonban olyan lakók is, akik a megkötött részletfizetési megállapodás ellenére sem fizették a tartozásukat és voltak olyan lakók is akikkel nem tudtuk felvenni a kapcsolatot különböző okok miatt.

**Szövetkezetünk vezetése a részletfizetési megállapodást be nem tartó valamint az írásos megkeresésekre sem reagáló lakók esetében a felhalmozott közös költségek behajtására ügyvédi felszólító levelet küldött ki. Azon lakók esetében, akik erre sem reagáltak ott további jogi segítséget vettünk igénybe. A jelenleg fizetési meghagyás vagy végrehajtás alatt lévő lakók az alábbiak:**



<i>Épület</i>	<i>Emelet, ajtó</i>	<i>Név</i>	<i>Ügyvédi felszólítás</i>	<i>Fizetési meghagyás</i>	<i>Végre- hajtás</i>	<i>Tartozás 2013. február 28- ig (Ft)</i>
Dolgozó út 3/A			igen			99.788
Dolgozó út 3/B					igen	570.517
Dolgozó út 3/C			igen			24.940
Dolgozó út 5/B				igen		55.890
Dolgozó út 9/A				igen		89.030
Dolgozó út 9/A				igen		209.050
Dolgozó út 9/A			igen			62.920
Dolgozó út 9/A			igen			53.330
Dolgozó út 9/B				igen		192.740
Dolgozó út 9/B				igen		131.300
Dolgozó út 9/B					igen	207.450
Dolgozó út 9/C				igen		178.490
Dolgozó út 9/C				igen		349.502
Dolgozó út 13/A				igen		415.340
Dolgozó út 13/C				igen		99.730
Dolgozó út 13/C			igen			26.220
Kézműves út 18/A				igen		68.540
Kézműves út 20/B				igen		82.031
Kézműves út 20/B				igen		94.780
Kézműves út 20/B					igen	325.285
Kézműves út 20/E				igen		204.876
Lakatos út 32/A			igen			35.990

**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 minket és probléma esetén megkeresnek azért, hogy közösen találjunk megoldást.

Budapest, 2013. április 22.

Hensch Norbert  
Elnök

## Felügyelő biztosi jelentés

Elvégeztem a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2012. éves beszámolójának az ellenőrzését, mely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 136.617 eFt, a mérleg szerinti eredmény 30.961 eFt – és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból áll.

A vizsgálat során a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2012. 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 2012. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2013. április 22.

Tisztelettel

Gádoros Ferencné  
Felügyelő biztos