

Lakatos úti 2. sz. Lakásszövetkezet – a lakók szolgálatában

☒ 1184 Budapest, Lakatos út 32/A. ☎ 295-12-77
vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu
www.lakatoszovetkezet.hu

KÖZGYŰLÉSI BESZÁMOLÓ

a 2015. évi pénzügyi-gazdasági terv teljesítéséről

valamint

a 2016. évi pénzügyi-gazdasági terv javaslatáról

a 2016. évi rendes Közgyűlésre

A beszámoló a Lakásszövetkezet Igazgatósága és a
Felügyelőbiztos egyetértésében készült

Lakatos úti 2. sz. Lakásszövetkezet – a lakók szolgálatában

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

vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu

www.lakatosszovetkezet.hu

MEGHÍVÓ

Tisztelt Lakótársunk, Tulajdonostársunk!

Értesítjük Önt hogy, a Lakásszövetkezet Igazgatósága

2016. május 31-én (kedd) 18:00 órakor

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

Közgyűlés helye: Lakatos úti (Eötvös) iskola

Napirendi pontok:

1. 2015. évi pénzügyi-gazdasági beszámoló – határozat hozatal
határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a 2015. évi beszámolót fogadja el
2. Felügyelőbiztosi beszámoló – határozat hozatal
határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a felügyelőbiztosi beszámolót fogadja el
3. 2016. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetése – határozat hozatal
határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a 2016. évi tervszámokat fogadja el
4. Szövetkezetünk jövője
5. Új tűzvédelmi szabályzat ismertetése

Amennyiben a Közgyűlés a megjelölt időpontban határozatképtelen, úgy a **második (megismételt) közgyűlést 18:30 órára** hívjuk össze, a napirendi pontok megváltoztatása nélkül, ahol a megjelent Tagok (Lakók) számától függetlenül a Közgyűlés határozatképes.

A közgyűlési beszámoló valamennyi lakótárs, tulajdonos részére a postaládába eljuttatásra került, az új Tűzvédelmi Szabályzat minden lépcsőházban kifüggesztésre került, mindezek mellett a dokumentumok a szövetkezet honlapján (www.lakatosszovetkezet.hu) elérhetőek, illetve a fogadóórákon biztosítottak.

Budapest, 2016. május 16.

Üdvözlettel

Lakásszövetkezet Igazgatósága

Tartalom

1.	A 2015. évi mérleg.....	4
2.	A 2015. évi eredménykimutatás.....	4
3.	Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz	5
3.1	Pénzeszközök alakulása.....	5
3.2	Követelések alakulása.....	5
4.	2015. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2016. évi terv	6
4.1	2015. évi ténybevételek és 2016. évi tervezett bevételek	6
4.2	2014. évi tényleges kiadások és 2015. évi tervezett kiadások.....	7
4.2.1	Banki kezelési költségek.....	7
4.2.2	Biztosítási díj	8
4.2.3	Személyi jellegű ráfordítások.....	8
4.2.4	Egyéb költségek	8
5.	A 2015. év fontosabb eseményei	8
5.1	Otthon Melege Program	8
5.2	Közös vízvezeték szakaszok cseréje.....	9
5.3	Lépcsőházi kamerarendszerek	9
6.	Szövetkezetünk jövője	9
7.	Felügyelő biztosi jelentés.....	11
8.	Új Tűzvédelmi Szabályzat Ismertetése	12

1. A 2015. évi mérleg

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2014.12.31.</i>	<i>2015.12.31</i>
<u>ESZKÖZÖK</u>		
Befektetett eszközök	74.739	83.737
Pénzeszközök	114.431	132.860
Követelések	6.977	7.106
Aktív időbeli elhatárolás	560	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	196.707	223.703
<u>FORRÁSOK</u>		
Jegyzett tőke	4.371	4.371
Tőkeváltozás	21.387	21.387
Eredménytartalék	140.536	170.146
Mérleg szerinti eredmény	29.610	27.140
Kötelezettségek	803	658
FORRÁSOK ÖSSZESEN	196.707	223.703

2. A 2015. évi eredménykimutatás

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2014.12.31.</i>	<i>2015.12.31</i>
<u>BEVÉTELEK</u>		
Üzemi árbevétel	52.690	51.714
Egyéb bevétel	3.930	2.186
Pénzügyi műv.bev. (kamat)	2.221	1.904
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	58.841	55.804
<u>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK</u>		
Anyagjellegű ráfordítások	19.980	20.071
Személyi jellegű ráfordítások	2.492	3.333
Értékcsökkenési leírás	2.975	3.303
Egyéb ráfordítások	3.784	1 957
KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	29.231	28.664
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	29.610	27.140

3. Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz

3.1 Pénzeszközök alakulása

2015. december 31-én szövetkezetünk közel 133 millió Ft pénzeszközt tartott nyilván.

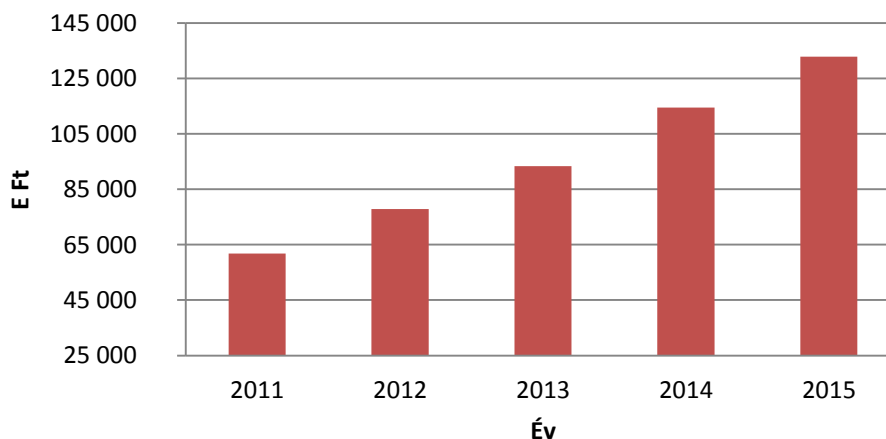
Pénzeszközök alakulása 2013-2015. (eFt)

<i>Épület</i>	<i>2013.12.31</i>	<i>2014.12.31.</i>	<i>2015.12.31.</i>
1. OTP üzemelési számla	812	784	696
2. Lekötött pénzeszközök	25.535	37.241	52.000
ebből épület felújításra	3.298	16.491	29.684
ebből villanyvezeték felújításra	1.552	4.212	6.873
3. Lakástakarékpénztár (OTP Ltp)	60.979	67.914	69.970
4. Pénztár	33	183	23
5. Külső szigetelésre, ebből	5.979	8.308	10.171
<i>Dolgozó út 5.</i>	1.841	2.498	3.023
<i>Dolgozó út 7.</i>	1.314	1.971	2.496
<i>Dolgozó út 11.</i>	2.824	3.840	4.652
ÖKO elkülönített számla, tartalékalap *	2		
ÖSSZESEN	93.340	114.431	132.860

*A számla bezárásra került.

A táblázatból látható, hogy 2015-ben 18,5 millió forinttal nőtt a szövetkezet pénzeszköz állománya. A szövetkezet készpénzállományának alakulását a lenti grafikon szemlélteti. (Ez a pénzállomány tehetné lehetővé a későbbiekben ismertetett beruházások megvalósítását.)

Pénzeszközök alakulása



3.2 Követelések alakulása

Szövetkezetünk életében továbbra is az egyik legnehezebb feladat a követelések kezelése, a tartozások behajtása. Kintlévőségeink állománya stagnált, azonban az összetétele változott. Sok korábbi nagyobb tartozó egyben, vagy részletekben visszafizette, vagy jelenlegi is fizeti tartozását. Érdekes tendencia, hogy a legrosszabb fizetési morál a két öt lépcsőházas épületünkben van, de sajnos szintén jelentősen előretört – ezen a nem túl dicső ranglistán – a Dolgozó út 3-as épület is.

Többször hangoztattuk már, hogy az ilyen problémával küzdő lakótársainkat kérjük, hogy megkeresésünkre válaszoljanak – vagy akár önként jelezzék a problémát – hiszen közösen lehet megoldást találni. Akik elzárkóznak a kommunikációtól ott csak jogi úton tudjuk a követelést behajtani, aminek igen komoly járulékos költsége van (ügyvéd, végrehajtó, eljárási illeték stb.) – melyek több százezer forint nagyságrendűek is lehetnek – és 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.

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.

4. 2015. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2016. évi terv

4.1 2015. évi ténybevételek és 2016. évi tervezett bevételek

A tavalyi év előírt pénzügyi bevételeit, annak teljesülését és a 2016-os tervet az alábbi táblázat tartalmazza.

<i>Előírt pénzügyi bevételek (eFt)</i>	<i>2015</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Közös költség	31 925	31 881	31 925
Épületfelújítási alap	13 193	13 165	13 193
Külső szigetelésre (elkülönített számlán)	1 862	1 842	1 862
Otthon Melege Programra lakói törlesztés	3 450		
Kamerarendszerre fizetendő díj	56	56	96
Elektromos felújításra	2 660	2 654	2 660
Víz-csatorna	200	49	50
Bérleti díj és kapcsolódó bevételek	1 800	2 118	2 000
Káreseménnyel kapcsolatos bevételek	2 500	1 729	1 800
Kamat	1 500	1 904	1 900
Költségvetési támogatás (Ltp)	800	457	500
Otthon Melege Program állami támogatás *	151 000	-	186 570
Önkormányzati támogatás *	1 414	-	
Egyéb bevételek	500	5	-
Összesen	212 860	55 860	242 556

* mivel az Otthon Melege Program keretébe megvalósuló épületszigetelések kezdési ideje, a folyamatban lévő perek miatt bizonytalan így az állami támogatás lehívása tolóthat illetve az önkormányzati törlesztőrészlet igénybevételenek dátuma is bizonytalan.

4.2 2014. évi tényleges kiadások és 2015. évi tervezett kiadások

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	2015 TERV	2015 TÉNY	2016 TERV
Villamos energia	300	342	350
Víz-csatorna díj	1 750	719	1 000
Ügyvédi és behajtási díj	400	230	400
Banki kezelési költségek	1 200	792	1 200
Biztosítási díj	2 600	2 623	3 200
Költségosztók kiolvasása	3 000	2 728	3 000
Ügyviteli költségek	750	1 052	1 500
Személyi jellegű ráfordítások	3 960	3 333	2 520
Egyéb költségek	9 488	10 153	12 606
Karbantartás	2 000	1 407	2 000
Káresemény	3 800	1 872	3 500
Összesen	29 248	25 251	31 276

A 2015-ös évre tervezett beruházások Otthon Melege Program keretében végrehajtandó épületszigetelések 6 épületnél, illetve a közösségi nyílászárók cseréje csúsznak de továbbra is tervben vannak a korábban már jóváhagyott költségvetési keretekkel. Ezen felújítások 2016-ban kiegészülnek még az Otthon Melege Program keretében szigetelésre nem kerülő épületek (Dolgozó út 3., Dolgozó út 9., Kézműves utca 20., és Lakatos út 34.) végfalainak szigetelésével.

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	2015 TERV	2015 TÉNY	2016 TERV
Felújításra (beruházásra) fordított összegek	553 899	12 301	585 899
ezen belül Otthon Melege Program	456 899		456 899
ezen belül közösségi nyílászárók cseréje	72 000		72 000
végfalak szigetelése			45 000
ezen belül egyéb beruházások	25 000	12 301	12 000

Az alábbiakban pár fontos tételt részletesen is szeretnénk bemutatni.

4.2.1 Banki kezelési költségek

Szövetkezetunktől a számlavezetők közel 800 eFt összeget vesz le évente, mint számlavezetési költség. Ennek egyik legjelentősebb tétele a banki készpénzbefizetések és a csekkdíjak.

Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy sárga csekken vagy a banknál személyesen történő befizetés esetében szövetkezetunktől több száz forint banki költséget (személyes befizetés esetében pl.: 203 Ft-ot) 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 valamint a banki pénztári 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.**

4.2.2 Biztosítási díj

Lakásszövetkezetünk épületeinek az állaga miatt már sokadik éve 100 % feletti a kárhányad. A szövetkezet vezetése mindent megtesz a kárhányad és a biztosítási díj alacsonyan tartására, de a biztosító jelezte, hogy 2016-ban is emelni fogja a biztosítás díjait.

Itt kell megemlíteni, hogy szövetkezetünk vezetése már több éve nem nyúlt hozzá a közös költség nagyságához, de az elmúlt években történt biztosítási díjak növekedése miatt a későbbiekben elképzelhető egy közös költség emelés közgyűlés elé terjesztése is, melynek nagyságrendje 5 Ft/hó/nm körül várható.

4.2.3 Személyi jellegű ráfordítások

A 2015-es évhez képesti csökkenés oka, hogy irodavezetőnk szülési szabadságát tölti. Az ő helyettesítésére ideiglenesen a szövetkezet könyvelését végző vállalkozás segít az adminisztrációs terhek elintézésében, melynek költségei az egyéb költségek között kerülnek kimutatásra.

4.2.4 Egyéb költségek

A tavalyi évhez hasonlóan ezen a soron kerül kimutatásra a takarítás, gondnokság, szövetkezeti vezetés, felügyelő biztosi juttatás, könyvelői díjazás, kamerarendszer felügyelet, kaputelefon rendszerek felügyelete és helyi adók valamint az irodavezetői munka helyettesítésére ideiglenesen besegítő vállalkozás díjazása.

5. A 2015. év fontosabb eseményei

5.1 Otthon Melege Program

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 vagyontát.

A 2015-ös évben írták ki az Otthon Melege Programot a 60 lakásnál kisebb épületek számára, melyben ~50%-os vissza nem térítendő állami támogatásra lehetett pályázni. Ezzel a lehetőséggel élt a Dolgozó út 5, 7., 11., 13 valamint a Kézműves u. 18 és a Lakatos út 32. épület. Ezt az állami támogatást a kerületi önkormányzat még további törlesztési támogatással egészítette ki.

A pályázatunk – mind az állami mind az önkormányzati támogatásra – sikeres volt és kb. 240 millió forint vissza nem térítendő forrást sikerült elnyernünk.

Ezúton szeretnénk tájékoztatni valamennyi az Otthon Meleg Programban érintett épületek lakóit, hogy a 2016. március 23-i sikeres közgyűlés után a további adminisztrációs akadályokat is sikerrel vettük. Az OTP Bank a hitelt jóváhagyta és jelenleg a pályázati szerződés aláírásának időpontjára várunk.

A közeljövőben a kivitelezők minden érintett épület lakásait felméri illetve egyeztetnek azon lakókkal ahol a nyílászárók cseréje szükséges.

FONTOS!!! Továbbra se engedjenek be senkit a lakásaikba, aki nem a szövetkezet vezetőségnek vagy gondnokságának kíséretében érkezik még akkor sem, ha esetleg az állítja, hogy megbízással rendelkezik a szövetkezettől a felmérésre. Minden lakás esetében a vállalkozóval együtt vagy a szövetkezet vezetőségének egyik tagja vagy a gondnokságtól valaki jelen lesz.

5.2 Közös vízvezeték szakaszok cseréje

A tavalyi év során folytatódott az épületek külső vízaknája és az épületen belüli első fő vízcsapig terjedő vízvezeték szakaszok és a főelzárók cseréje. Több olyan épületünk is volt, ahol a főelzárót már mozdítani sem lehetett és a csövek is szinte elporladtak a rozsdától. A folyamatos cseréknek köszönhetően ezen apró bár igen fontos részei az épületeknek elkezdtek megújulni.

5.3 Lépcsőházi kamerarendszerek

2015-ben két épületünk esetében is (Dolgozó út 7. és Kézműves utca 18.) lépcsőházi kamerarendszert építettünk, mivel ebben a két épületben volt eredményes a lakókat megszólító szavazás.

A tavalyi év során egyik épületünkben egy idősebb lakótársunkat a lépcsőház aljában megtámadták és elvették a táskáját. A támadó pontosan tudta, hogy a térfigyelő kamerák a lépcsőházakba már nem látnak be. A rendőrség természetesen érdeklődött, hogy van-e kiépített kamerarendszerünk, de sajnos abban az épületben nem volt, amit valószínűleg a támadó is pontosan tudott.

Éppen ezért az év folyamán újra írásos szavazást kezdeményezünk a lépcsőházi kamerákkal nem rendelkező épületek lakóinál, hogy kívánják-e hogy épületükben kamerarendszert építsünk ki.

6. Szövetkezetünk jövője

Szövetkezetünk életben talán még soha nem volt olyan közgyűlési beszámoló, ahol az utolsó, egyéb pont lenne a legfontosabb. Ez a beszámoló most ilyen. Minden amit eddig tettünk a szövetkezetünkért az elmúlt 3 évben lakótársként, szövetkezeti dolgozóként vagy vezetőként a töredékét sem fogja érni, ha az elmúlt két évben elkezdődött folyamatos jogi támadások és a bírósági perek ellehetetlenítik a szövetkezet fejlődését, épületeink felújítását.

Ezek a lakói támadások a lakótársak és a szövetkezet vezetése számára is érthetetlen indokból történnek mellőzve minden észérvet.

Egyik lakótársunk célja a saját Lakatos út 32-es épületének szigetelési munkálatainak megakadályozása, mert szerinte az nem rentábilis, a költsége nem térül meg. Mivel a bíróság az elsőfokú ítéletében is mindösszesen egyetlen adminisztráció problémát vélt felfedezni – és a 2016. március 23-i közgyűlésen az őket képviselő ügyvédő már azt jelentette ki, hogy nem céljuk a szigetelés megakadályozása – így remélhetőleg ezen probléma orvoslása után elhárulnak az akadályok az épület szigetelés előtt. Persze ha az ügyvédő a közgyűlésen nem a Lakótársunk valós céljairól nyilatkozott, akkor tovább húzódhat az ügy.

Másik lakótársunk a lakásszövetkezetünk beruházási terveinek alapját képező, **ezideig három alkalommal megszavazott, és jogelődje által is e célra jóváhagyott felújítási alapot** támadja már második perben. Bár eddig kompromisszum hangoztatása ellenére a tényleges kompromisszum jelei nem mutatkoztak részéről, de más lakótársakkal azt közölte, hogy hajlandó a szövetkezet igazgatóságát becsmérő véleményét kompromisszumra cserélni. Ezen információ után szövetkezetünk vezetése azonnal felvette vele a kapcsolatot egy egyeztető tárgyalás kezdeményezésére. Bár a közös időpont megtalálása elég nehéz ezért az egyeztetés csak a beszámoló elkészülte után jöhet létre, de reméljük, hogy eredményes lesz.

Ezúton szeretnénk tájékoztatni a Tisztelt Lakótársainkat, hogy a szövetkezetünk vagyoni helyzetét érő támadások tisztázásáig a beruházások (Otthon Melege Program, közösségi nyílászáró csere, végfal szigetelések) várhatóan nem tudnak elkezdődni. Az Otthon Melege

Program esetében ezen tényről tájékoztattuk az Önkormányzatot. A támogatói szerződés aláírása után az Nemzeti Fejlesztési és Strukturális Intézetet (állami támogatás irányító hatósága) is tájékoztatni fogjuk.

Ezen felül –a 2016. március 23-i közgyűlésen, Lakótársunk pereiről történő tájékoztatás hiányát terhünkre róvó hozzászólásának eleget téve- tájékoztatni szeretnénk a Tisztelt Lakótársakat, hogy a 2016. március 23-án megtartott közgyűlés után – de még a hivatalos jegyzőkönyv elkészülte előtt – már szövetkezetünk vezetését tájékoztatta az utóbbiak szerint leírt kompromisszumot hiányoló lakótársunk arról, hogy a közgyűlés határozatát meg kívánja támadni. Ma még nem lehet tudni, hogy a határozatok közül valamennyit vagy csak a Dolgozó út 11-es épületre vonatkozó határozatot kívánja megtámadni, ahogyan a korábbi perben is 16 módosító pontot támadott meg egyetlen perben a 16 pont megtámadásának részletes indokolása nélkül.

A pályázaton elnyert összeg nagyságrendje valamint a jövőbe mutató műszaki tartalommal megvalósítandó épületszigetelések miatt a Lakásszövetkezetünk 6 épületének felújítása kiemelt stratégia terület lett budapesti szinten is. Kár lenne, ha a támogatások elvesznének!

Budapest, 2016. május 16.

Hensch Norbert
Elnök

7. Felügyelő biztosi jelentés

Elvégeztem a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2015. éves beszámolójának az ellenőrzését, mely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 223.703 ezer Ft, a mérleg szerinti eredmény 27.140 ezer Ft – és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból áll.

A vizsgálat során a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2015. 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 2015. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2015. május 16.

Tisztelettel

Gádos Ferencné
Felügyelő biztos

8. Új Tűzvédelmi Szabályzat Ismertetése

Tájékoztatjuk a Tisztelt Tulajdonostársakat, hogy az alábbi jogszabályi változások alapján módosult a Lakatos úti 2-es számú Lakásszövetkezet Tűzvédelmi Szabályzata!

A hatályos Tűzvédelmi Szabályzat az alábbi jogszabályi előírásokon alapul:

- 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról
- 54/2014. (XII. 05.) BM rendelet (OTSZ)
- 74/2015. (XII.21.) BM rend. a tűzvédelmi szabályzat készítéséről szóló 30/1996. (XII.6.) BM rendelet módosítása

Az új Tűzvédelmi Szabályzat a közgyűlésen ismertetésre, valamennyi lépcsőházban kifüggesztésre, a Lakásszövetkezet irodájában megtekintésének biztosítására, valamint a Lakásszövetkezet honlapjára feltöltésre került.

Kérjük a Tisztelt Tulajdonostársakat, hogy a Tűzvédelmi Szabályzatot ismerjék meg, és az abban foglaltakat tartsák be, ezzel óvva Önmagunk és Tulajdonostársaink testi épségét, valamint védjük saját és közös értékeinket!

Köszönjük!

Lakásszövetkezet Igazgatósága