

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 2016. évi pénzügyi-gazdasági terv teljesítéséről

valamint

a 2017. évi pénzügyi-gazdasági terv javaslatáról

a 2017. 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.lakatoszovetkezet.hu

MEGHÍVÓ

Tisztelt Lakótársunk, Tulajdonostársunk!

Értesítjük Önt hogy, a Lakásszövetkezet Igazgatósága

2017. május 24-én (szerda) 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. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, a napirend megszavazása
2. 2016. évi pénzügyi-gazdasági beszámoló, Felügyelő biztosi beszámoló határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése a 2016. évi beszámolót elfogadja.
határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése a felügyelő biztosi beszámolót elfogadja.
3. Alapszabály módosítása
határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése az Alapszabály módosítást elfogadja.
4. 2017. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetése
határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése a 2017. évi tervszámokat elfogadja.
5. Az OTP Bank által kért módosításhoz szükséges határozati javaslat megszavazása.
Határozati javaslat:

A Lakásszövetkezet közgyűlése úgy határoz, hogy az Otthon Melege Programban érintett épületek felújításában a megváltozott kivitelezői cég, kivitelezési és pályázati költség, az állami támogatás, a támogatott és nem támogatott költségek arányának változása miatt az önerő biztosítása érdekében az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött kölcsönszerződéseket módosítani kívánja. A módosítás változatlan futamidő mellett a Lakásszövetkezet által az OTP Bank felé fizetendő havi törlesztés ütemezését és összegét érinti nem érinti azonban a lakók által többször jóváhagyott a lakók által a Lakásszövetkezet felé fizetendő törlesztőrészetet. A módosult költségek miatt a szükséges önerő rendelkezésre áll a Lakásszövetkezet számláján. A Lakásszövetkezet vállalja a kölcsönszerződés módosítása miatti költségek megfizetését. Felhatalmazza a Lakásszövetkezet elnökét a kölcsönszerződés módosítás aláírására.

6. A szövetkezet tisztségviselőinek választása (3 tagú Igazgatóság és Felügyelő Biztos), mely a törvényi előírásoknak megfelelően 5 évente kötelező
határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése elnöknek, igazgatósági tagoknak és, valamint Felügyelő Biztosnak megválasztja.

Amennyiben a Közgyűlés a megjelölt időpontban határozatképtelen, úgy a **második (megismételt) közgyűlést 18:15 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, mindezek mellett a szövetkezet honlapján (www.lakatoszovetkezet.hu) elérhetőek, illetve a fogadóórakon biztosítottak.

Budapest, 2017. május 9.

Üdvözlettel

Lakásszövetkezet Igazgatósága

Tartalom

1.	A 2016. évi mérleg.....	4
2.	A 2016. évi eredménykimutatás.....	4
3.	Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz	5
3.1	Pénzeszközök alakulása.....	5
3.2	Követelések alakulása.....	5
4.	2016. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2017. évi terv	6
4.1	2016. évi ténybevételek és 2017. évi tervezett bevételek	6
4.2	2016. évi tényleges kiadások és 2017. évi tervezett kiadások.....	6
4.2.1	Banki kezelési költségek.....	7
4.2.2	Biztosítási díj	7
4.2.3	Személyi jellegű ráfordítások.....	7
4.2.4	Egyéb költségek	8
5.	A 2016. év fontosabb beruházási eseményei	8
5.1	Közösségi nyílászárók cseréi.....	8
5.2	Közös vezeték szakaszok cseréje folyamatos beázási problémák kezelése	8
5.3	Otthon Melege Program	9
6.	Felügyelő biztosi jelentés.....	10
7.	Alapszabály módosítás.....	11
8.	Szövetkezetünk jövője, vezetőség választás	16

1. A 2016. évi mérleg

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2015.12.31</i>	<i>2016.12.31</i>
<u>ESZKÖZÖK</u>		
Befektetett eszközök	83 737	176 890
Pénzeszközök	132 860	55 336
Követelések	7 106	6 592
Aktív időbeli elhatárolások	-	4 375
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	223 703	243 194
<u>FORRÁSOK</u>		
Jegyzett tőke	4 371	4 371
Tőketartalék	21 387	21 387
Eredménytartalék	170 146	197 286
Adózott eredmény	27 140	16 867
Kötelezettségek	658	3 283
Passzív időbeli elhatárolások		
FORRÁSOK ÖSSZESEN	223 703	243 194

2. A 2016. évi eredménykimutatás

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2015.12.31</i>	<i>2016.12.31</i>
<u>BEVÉTELEK</u>		
Üzemi árbevétel	51 714	53 029
Egyéb bevétel	2 186	2 694
Pénzügyi műv.bev. (kamat)	1 904	2 888
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	55 804	58 610
<u>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK</u>		
Anyagijellegű ráfordítások	20 071	27 414
Személyi jellegű ráfordítások	3 333	2 191
Értékcsökkenési leírás	3 303	3 076
Egyéb ráfordítások	1 957	5 550
Pénzügyi műveletek ráf.		3 512
KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	28 664	41 744
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	27 140	16 867

3. Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz

3.1 Pénzeszközök alakulása

2016. december 31-én szövetkezetünk készpénzállománya meghaladta az 55 mio HUF összeget. Ez az összeg 2015 év végén 133 mio HUF volt. Tekintettel azonban arra, hogy azóta elkészültek a közösségi nyílászárók is folyamatosan kell az épületek állagának megóvása érdekében intézkedni jelenlegi összeg megfelelő tartalékot jelent.

(adatok eFt)	2016.12.31
1. OTP üzemelési számla	10 885
2. OMP alszámlák	12 599
3. Megtakarítási számla	30 212
4. Pénztár	88
5. Külön takarékoskodó házak	1 552
<i>Dolgozó út 5.</i>	438
<i>Dolgozó út 7.</i>	438
<i>Dolgozó út 11.</i>	677
ÖSSZESEN	55 336

A folyamatban lévő Otthon Melege Program miatt szükségessé váltak az OTP Banknál házankénti külön Otthon Melege Program forgalmi számlák megnyitása. Ezekre a régebben előtakarékoskodó házak megtakarításai (Dolgozó út 5. esetében 3,102 mio HUF, Dolgozó út 7. esetében 2,576 mio HUF és a Dolgozó út 11. esetében 4,779 HUF) a tavalyi év során átvezetésre kerültek.

Az átvezetés utáni időszakban a fenti épületek esetében a megtakarítások továbbra is az eddig elkülönített számlára mennek.

Szövetkezetünk számára továbbra is a legfontosabb a biztonsági tartalék további növelése.

3.2 Követelések alakulása

Szövetkezetünk életében továbbra is az egyik legnehezebb feladat a követelések kezelése, a tartozások behajtása. Kintlévőségeink állománya stagnálást mutat, de ennek oka, hogy a végrehajtási költségek a lakókat terhelik, melyek nagysága szövetkezet szinten több száz ezer forintot tettek ki 2016-ban.

A tendenciáról elmondható az is, hogy az elmúlt év ingatlanpiaci áremelkedés miatt több tartozó is eladta lakását, melynek ellenértékéből a tartozását rendezte. Sajnos azonban mindig vannak újabb nevek a listán.

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. 2016. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2017. évi terv

4.1 2016. évi ténybevételek és 2017. évi tervezett bevételek

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

<i>Előírt pénzügyi bevételek</i>	<i>2016</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>
	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Közös költség	31 925	31 921	31 925
Épületfelújítási alap	13 193	13 165	13 193
Külső szigetelésre (elkülönített számlán)	1 862	1 862	1 862
Otthon Melege Programra lakói törlesztés			6 900
Kamerarendszerre fizetendő díj	96	96	96
Elektromos felújításra	2 660	2 654	2 660
Víz-csatorna	50	637	150
Bérleti díj és kapcsolódó bevételek	2 000	2 614	3 000
Káreseménnyel kapcsolatos bevételek	1 800	2 170	4 000
Kamat	1 900	2 888	500
Költségvetési támogatás (Ltp)	500	522	-
Egyéb bevételek	-	178	-
Összesen	55 986	58 706	64 286

4.2 2016. évi tényleges kiadások és 2017. évi tervezett kiadások

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	<i>2016</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>
	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Villamos energia	350	371	400
Víz-csatorna díj	1 000	415	450
Hatósági díjak, illetékek	400	192	250
Banki kezelési költségek	1 200	3 073	1 500
Biztosítási díj	3 200	3 383	4 600
Költségosztók kiolvasása	3 000	2 771	2 800
Ügyviteli költségek	1 500	1 527	1 500
Személyi jellegű ráfordítások	2 520	2 191	2 940
Egyéb költségek	12 606	13 613	14 819
Karbantartás	2 000	2 006	1 500
Káresemény	3 500	5 424	3 500
Összesen	31 276	34 967	34 259

Beruházásainkat és fejlesztéseinket az alábbi táblázat tartalmazza:

Beruházási kiadások	2016 terv	2016 tény	2017 terv
Felújításra (beruházásra) fordított összegek	585 899	95 670	474 602
ezen belül Otthon Melege Program	456 899	5 092	449 602
ezen belül közösségi nyílászárók cseréje	72 000	75 500	
végfalszigetelések	45 000	-	
egyéb	12 000	15 078	25 000

Az alábbiakban pár fontos tételt részletesen is szeretnénk bemutatni.

4.2.1 Banki kezelési költségek

Szövetkezetünkől a számlavezetőnk minden évben több mint 1 millió forint számlavezetési díjat von le. A tavalyi évben a kiemelkedő nagyságú számlavezetési díj oka a közösségi nyílászárók költségének fedezésére kiutalt lakástakarékpénztári megtakarításunk utáni banki kiutalási költség volt.

Ezen felül minden évben jelentős tételt tesznek ki a banki készpénzbefizetések és a csekkdíjak.

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. 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 minden évben és egyszer év közben is emelte a biztosítási díjat.

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 vezető választás után elkerülhetetlennek látszik a biztosítási díjak miatt közös költség változtatás, melynek nagyságrendje 10 Ft/hó/nm körül várható.

4.2.3 Személyi jellegű ráfordítások

A 2016-os évben csak a jogtanácsosi költség került kimutatásra, mivel az irodavezetőnk szülei 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, az irodavezetői munka helyettesítésére ideiglenesen besegítő vállalkozás díjazása valamint a kényszertakarítás és rovarirtás költségei is.

Egyéb költségek (eFt)	2016	2016	2017
	terv	tény	terv
Rovarmentesítés	3 900	572	300
Takarítás/kukamozgatás		4 230	3 480
Gondnokság			1 320
Kényszertakarítás, kukamosás, hulladékelszállítás		354	150
Igazgatóság	8 706	3 703	4 830
Felügyelő biztos		929	1 159
Könyvelés, helyettesítés		3 825	3 580

5. A 2016. év fontosabb beruházási eseményei

5.1 Közösségi nyílászárók cseréi

Szövetkezetünk fennállása óta eltelt több mint 50 év alatt a 2016-os és 2017-es évek beruházásai, felújításai lesznek a legnagyobb fejlesztések.

2016 második felében történtek meg a közösségi nyílászárók (lépcsőházak ablakai, tárolók ablakai és bejárati ajtók) cseréi.

Szövetkezetünk valamennyi lépcsőháza új bejárati ajtót kapott, a lépcsőházak hátsó üvegfalai is mind megújultak és a tárolók régi ablakait is újakra cseréltük.

5.2 Közös vezeték szakaszok cseréje folyamatos beázási problémák kezelése

Sajnos épületeink állaga rohamosan romlik. . A tetők állapota rossz, a vezetékeink rendszeresen eltörnek, eldugulnak.

A tetők állapotát folyamatos javításokkal próbáljuk elfogadható állapotba hozni, de sajnos egyre nagyobb részeket kell cserélni. Az egyetlen igazi megoldást csak az adott tetőfelület egységes egyszerre történő szigetelése jelentheti. Sajnos a tetőproblémák 2017-ben biztosan csak az Otthon Melege Program keretében felújított épületek esetében oldódnak meg. A többi épületnél továbbra is napi problémát jelent.

Az elmúlt időszakban megjelent két épületünkönél is, oldalsó repedésen keresztüli beázás is. Erre is csak az előző pontban említett komplett épületszigetelés jelenthet tartós megoldást. Minden más csak ideiglenes.

Az épületek csőrendszere (szennyvíz, víz) mind az épületen kívüli részeknél -melyek már a lakásszövetkezet gondozásában állnak – mind az épületen belüli részeknél sokszor törnek el, dugulnak el vagy válnak bármilyen módon használhatatlanná. A szövetkezet a lakók nyugalmának minimális zavarása mellett csak az épületbe befutó vezetékeket tudja cserélni. Ezeket folyamatosan a meghibásodások szerinti ütemben végezzük.

Sajnos az épületen belüli vezetékek cseréjét központilag nem tudjuk megoldani. Ott csak csőtörés esetén van hibaelhárítás és csak a hibás szakaszon.

Ezen problémák javításának költségei sok milliós beruházások. Mivel azonban 6 épületünk is teljes külső szigetelésen esik át, így a beázási problémák mennyisége biztosan csökkenni fog.

5.3 Otthon Melege Program

A 2016-os év sok adminisztrációval és küzdelemmel telt az Otthon Meleg Program megvalósítása érdekében. Ennek az eredményét a lakók ezen beszámoló kézhezvételekor már saját szemükkel láthatják, mivel épületeink egy része már megújul.

Szeretnénk megköszönni a lakók támogatását és biztatását és ezúton is elnézést kérünk a felújítás során okozott esetleges kellemetlenségekért.

Az Otthon Meleg Programban résztvevő házak lakóit a szövetkezet vezetése értesíteni fogja, hogy mikortól kell emelt összegű közös költséget fizetniük.

Az Otthon Meleg Programmal kapcsolatosan a finanszírozó bank a hitelösszeg csökkenése miatt egy a szövetkezet elnökét feljogosító felhatalmazást kér, melyre a mostani közgyűlés alkalmas.

Az OTP Bank által kért határozati javaslat az alábbi:

„A Lakásszövetkezet közgyűlése úgy határoz, hogy az Otthon Melege Programban érintett épületek felújításában a megváltozott kivitelezői cég, kivitelezési és pályázati költség, az állami támogatás, a támogatott és nem támogatott költségek arányának változása miatt az önerő biztosítása érdekében az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött kölcsönszerződéseket módosítani kívánja. A módosítás változatlan futamidő mellett a Lakásszövetkezet által az OTP Bank felé fizetendő havi törlesztés ütemezését és összegét érinti nem érinti azonban a lakók által többször jóváhagyott a lakók által a Lakásszövetkezet felé fizetendő törlesztőrészetet. A módosult költségek miatt a szükséges önerő rendelkezésre áll a Lakásszövetkezet számláján. A Lakásszövetkezet vállalja a kölcsönszerződés módosítása miatti költségek megfizetését. Felhatalmazzák a Lakásszövetkezet elnökét a kölcsönszerződés módosítás aláírására.”

adatok forintban	Eredeti teljes költség	Eredeti támogatás	Eredeti kp önerő	Eredeti hitel	Mostani teljes költség	Mostani támogatás	Mostani kp önerő	Mostani hitel
Dolgozó 5	65 209 263	26 657 937	3 023 024	35 528 302	64 256 582	26 657 937	3 023 024	34 575 621
Dolgozó 7	64 525 186	26 439 680	2 496 461	35 589 045	63 680 993	26 265 000	2 496 461	34 919 532
Dolgozó 11	86 264 915	35 694 636	4 651 752	45 918 527	84 681 030	35 694 636	4 651 752	44 334 642
Dolgozó 13	87 028 254	35 313 576	1 698 924	50 015 754	87 929 994	35 313 576	2 600 664	50 015 754
Kézműves 18	84 907 807	35 276 177	468 823	49 162 807	83 347 292	35 276 177	468 823	47 602 292
Lakatos 32	66 500 924	27 178 500	0	39 322 424	65 706 455	26 220 000	164 031	39 322 424
Összesen:								250 770 265

6. Felügyelő biztosi jelentés

Elvégeztem a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2016. éves beszámolójának az ellenőrzését, mely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 243.194 ezer Ft, az adózott eredmény 16.867 ezer Ft – és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból áll.

A vizsgálat során a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2016. 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 2016. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2016. május 9.

Tisztelettel

Gádoros Ferencné
Felügyelő biztos

7. Alapszabály módosítás

A szövetkezet vezetésének legfontosabb célja a lakásszövetkezet pénzügyi stabilitásának megőrzése. Ennek egyik fontos eleme, hogy alapszabályunk alkalmazkodjon a változó jogi környezethez elősegítve ezzel a közös költségek beszedésének minden jogi lehetőségét valamint megteremtve a kellő pénzügyi biztonságot az állami és önkormányzati támogatásokkal megvalósuló pályázatokhoz (pl. Otthon Meleg Program).

I.

Az Alapszabály I. fejezet 5. pontja az alábbiak szerint módosul:

5. A lakásszövetkezet képviselete

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke (**önállóan**) vagy a közgyűlés által **megválasztott két** igazgatósági tag, **együttesen** képviseli.

Más tag vagy alkalmazott, a képviseleti joggal rendelkező **bármelyik, de legalább két** tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

Indokolás: Jogtechnikai módosítás, a szöveg könnyebb érthetőségének érdekében.

II.

Az Alapszabály I. fejezet 6. pontjának utolsó bekezdésének új szövege a következő:

A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani, a **hatáskörrel rendelkező és a** lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes **Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiumához**.

Indokolás: A módosítást a bírósági rendszer átszervezése, a hatásköri és illetékességi szabályok módosulása indokolja.

III.

Az Alapszabály II. fejezet 1.12. pontjának első mondata a következőképpen változik:

Részközgyűlést lehet összehívni a lakásszövetkezet **önálló körzeteiben**, az épületre vonatkozó külön kérdések megtárgyalására (felújítási, átalakítási munkálatok, közös és szövetkezeti tulajdonú helyiségek hasznosítására)

Indokolás: Jogtechnikai módosítás, a szöveg következő definícióval történő összehangolása, könnyebb értelmezhetőségének érdekében.

IV.

Az Alapszabály II. fejezet 2.2 pont i/pontja törlésre kerül, az ezt követő pontok számozása eggyel csökken. Ezzel egyidejűleg h./ pontja, valamint a jelenlegi j./ a törlést követően i./ pont szövege a következőképpen módosul:

(Az Igazgatóság hatáskörébe és feladatkörébe tartozik:)

- h) **a jelen Alapszabályban foglaltak szerinti tartalommal megköti a szerződést a szövetkezet tulajdonában lévő, lakás- és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról, bérbe adásáról,**
- i) **Munkáltatói (vállalkozói jogviszony esetében megbízói) jogokat gyakorol a gondnok/házfelügyelő fölött,**

Indokolás: Lakásszövetkezetünk gazdálkodásának jobb átláthatóságát biztosító módosítás. Egyes tulajdonostársak már a Lakásszövetkezet képviseletét ellátó személyek becsületét is kétségbe vonva támadják a gazdálkodást, így szükségessé vált a lehető legátláthatóbb szabályozás megteremtése.

V.

Az Alapszabály II.2.3. pontjának utolsó bekezdése az alábbiak szerint módosul:

Amennyiben a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos a fenntartási/közös költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került, a fizetési felszólítás eredménytelenségének megállapítását, illetve a részletfizetési megállapodás megszűnésével a követelés egyösszegű lejárttá válását *(amennyiben a lejárt követelés a továbbiakban is meghaladja a három hónapnak megfelelő mértéket)* követő 30 napon belül meghozott határozatával, **a tulajdonos érvényes és hatályos, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata birtokában, a hátralékos tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. Tartozás elismerésének hiányában az Igazgatóság kezdeményezi a fizetési meghagyás kibocsátását, és a jogerős fizetési meghagyás birtokában hozhatja meg határozatát a lakástulajdon jelzálogjoggal történő megterheléséről.**

Indokolás: A végrehajtási szabályok szigorodásával már nem elegendő az igazgatósági határozat a jelzálog jog bejegyzéséhez, hanem a tartozás összegét hitelt érdemlően bizonyítani szükséges. A hátralékos tulajdonos, a tartozás elismerő nyilatkozat a tulajdonos részére költségkímélő megoldást biztosít a jelzálog-jog bejegyzése során.

VI.

Az Alapszabály II. fejezet 4.1. pontjának, tisztségviselők díjazására vonatkozó, gondolatjeles felsorolása az alábbiakkal egészül ki:

- *amennyiben az adott gazdasági évben, illetőleg az azt megelőző 12 hónapban teljesült beruházások értéke meghaladja a beruházásonkénti bruttó 25 millió forintot, úgy a megvalósult beruházások bruttó értéke 2 százalékának megfelelő összeget biztosít a Lakásszövetkezet a tisztségviselők, munkavállalók részére, melyet az Igazgatóság, a Felügyelő Biztos javaslata alapján, egyhangú szavazattal oszt fel, a beruházásban során megnövekedett és teljesített terhek arányában. Egy adott beruházás egyetlen alkalommal vehető figyelembe. A juttatás felvételére a tiszteleletdíjra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.*

Indokolás: A kiegészítés tulajdonosi javaslaton alapul.

VII.

Az Alapszabály II. fejezet 4.3 második felsorolásának jelzése számozás helyett gondolatjelre módosul, a könnyebb hivatkozás és érthetőség kedvéért.

Indokolás: Kizárólag jogtechnikai módosítás.

VIII.

Az Alapszabály III. fejezetének 5. pontjában foglaltak A.) és B.) csoport alá tagozódnak, aszerint, hogy az 5. pont címe, és az “A tag alapvető kötelezettsége, hogy:” közé kerül az A.), és a felsorolás f./ pontja, valamint az “A lakás tulajdonosa köteles bejelenteni a változástól számított 15 napon belül:” közé a B.) csoportképző megjelölés kerül.

Indokolás: Kizárólag jogtechnikai módosítás, mely a hivatkozást könnyíti meg.

IX.

Az Alapszabály IV. fejezet 1.1 pont felsorolása körében a szárítóhelyiség kifejezés helyébe a „kis-, és nagy szárítók” kifejezés kerül.

Indokolás: Az ingatlan bérbeadásának feltételeinek Alapszabályba iktatása miatt szükséges a különböző szárító helyiségek megkülönböztetése.

X.

Az Alapszabály IV. fejezet 1.1 pont második, Központi berendezések általában alcímet viselő felsorolásának utolsó bekezdése a következők szerint módosul:

- a kaputelefon rendszerek központi egysége, **valamint a lakásokban található készülékekig futó vezetékek**

Indokolás: A lakáson belüli készülék maga nem képezi a szövetkezet tulajdonát.

XI.

Az Alapszabály IV. fejezet 2 pontja kiegészül a következő 2.6 és 2.7 ponttal, a korábbi 2.6 pont számozása 2.8 pontra, szövege a következők szerint módosul és egészül ki:

2.6. Mini tárolók, a kis szárító, nagy szárító, mosókonyha, nagy tároló, nagy hőközpont helyiségek 2017. június 01. előtt megkötött határozatlan idejű bérleti szerződése, az Alapszabály erejénél fogva, 2017. június 01. napjától kizárólag az alábbiakban meghatározott minimális bérleti díj, vagy amennyiben a szerződés ennél magasabb összegű bérleti díjat tartalmaz, akkor a szerződés szerinti bérleti díj ellenében maradhat fenn. A bérleti díjat nem vállaló bérlő határozatlan idejű bérleti szerződése a jelen Alapszabály erejénél fogva 2017. július 31. napján szűnik meg.

Minimális bérleti díjak a következők:

Helyiség	Minimális bérleti díj (Ft/hó)
mini tároló (volt WC)	2.000
kis tároló	3.000
kis szárító	6.000
nagy szárító	10.000
mosókonyha	20.000 + rezszi
nagy tároló (volt iroda)	25.000 + rezszi
nagy hőközpont	40.000 + rezszi

2.7. Amennyiben a 2.6. pontban meghatározott helyiség bérleti szerződése 2017. június 01. napját követően megszűnik, úgy az ingatlan kizárólag versenyeztetés útján adható ismételt bérbe. A bérleti díj minimális összegét el nem érő ajánlat érvénytelen. A versenyfelhívást a Lakásszövetkezet internetes felületén (www.lakatosszovetkezet.hu) kell nyilvánosságra hozni, az árajánlat megküldésére, a közzétételtől számított, legalább 10 napot kell biztosítani. Az Igazgatóság a bérleti szerződést azzal köti meg, aki a legkedvezőbb árajánlatot tette, azzal a feltétellel, hogy a közműorákkal ellátott helyiségek bérleti díja a közművek díját nem tartalmazza. Azonos árajánlat esetén a bérleti szerződést azzal a bérlővel kell megkötni, aki a verseny idején a Lakásszövetkezetben ingatlan-tulajdonnal rendelkezik. Amennyiben valamennyi azonos ajánlatot tevő, avagy egyik ajánlatot tevő sem rendelkezik a Lakásszövetkezetben ingatlan tulajdonnal, úgy a még versenyben lévő, árajánlatot tevők között újabb ajánlatot lehetővé tevő versenyt kell elrendelni egészen addig, amíg a legjobb ajánlatot tevő személye meg nem állapítható. Bérleti szerződés csak a legjobb árajánlatot tevő személlyel köthető meg.

2.8. A Lakásszövetkezet tulajdonában álló 57 nm-es lakásingatlan bérletére a 2.6 és 2.7 pontban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a lakásbérlet minimális díja 65.000.- Ft+rezsi.

2.9. *Ha a lakásszövetkezettel fennálló bérleti szerződés megszűnik, a bérlő legkésőbb a bérleti szerződés utolsó napján köteles a bérleményt, az elhelyezés igénye nélkül kiüríteni. Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség volt bérlője, kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a helyiségben maradt berendezési tárgyait, és eszközeit, költségére és veszélyére a Lakásszövetkezet jogosult bérelt raktárban elhelyezni..*

Indokolás: A költséghatékonyság érdekében szükségessé vált a Lakásszövetkezet tulajdonában lévő ingatlanok bérleti szerződéseinek felülvizsgálata, bérleti díjának piaci viszonyokhoz történő igazítása.

XII.

Az Alapszabály V. fejezet 6. pontja az alábbiak szerint változik:

A tulajdonosok a különböző célú költségeket általában a lakások teljes alapterületének nagysága (négyzetméter) alapján, illetőleg az Alapszabály 8. a./ pontjában meghatározott esetekben lakásonként egyező arányban+a lakás alapterületének arányában, illetve vélt, vagy mért fogyasztás-arányban viselike.

Indokolás: a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.330/2016/3. számú ítéletével megváltoztatott, a Fővárosi Törvényszék 37.G.42.548/2015/17. számú ítélete az Alapszabály V. fejezet 6. és 8. pontja módosítását hatályon kívül helyezte. Az eredeti állapot azonban nem felel meg a Lsztv. 4.§ (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, sem pedig a tulajdonosközösség többször kinyilvánított akartának.

XIII.

Az Alapszabály V. fejezetének 8. pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

a./ Felújítási költségek

aa./ A felújítási költségek két részből tevődnek össze. A felújítási költségeket a tulajdonosok egyrészt lakásonként egyenlő mértékben, 2.300.- Ft –os összegben, továbbá ezzel egyidejűleg a lakástulajdon teljes alapterületének arányában viselik.

ab./ Az OMP Programban támogatásban részesült épületek esetében a felújítási költségek a következő további költségekkel emelt mértékben terhelik a tulajdonosokat:

<i>Alapterület (nm)</i>	<i>28</i>	<i>38</i>	<i>49</i>	<i>55</i>	<i>57</i>
<i>Dolgozó út 5.</i>	-	-	3 706 Ft	4 441 Ft	4 687 Ft
<i>Dolgozó út 7.</i>	-	-	3 829 Ft	4 580 Ft	4 830 Ft
<i>Dolgozó út 11.</i>	0 Ft	753 Ft	-	2 118 Ft	2 279 Ft
<i>Dolgozó út 13.</i>	1 136 Ft	2 363 Ft	-	4 449 Ft	4 695 Ft
<i>Kézműves utca 18.</i>	1 109 Ft	2 327 Ft	-	4 397 Ft	4 640 Ft
<i>Lakatos út 32.</i>	-	-	5 706 Ft	6 092 Ft	7 013 Ft

ac./ Az egyes lakástulajdonok ablakainak cseréjével kapcsolatos egyéni költségek nem képezik a felújítási költségek részét, annak ellenére, hogy azokat az állami és önkormányzati hitel támogatása miatt az egyes tulajdonosoktól a Lakásszövetkezet szedi be és egyenlíti ki a hitelt biztosító pénzüintézet felé. Az ilyen költségek egyedileg, a kicserélt ablakok méretéhez és darabszámához igazodva, egyedi megállapodás szerint kerültek meghatározásra.

b./ Üzemeltetés, karbantartás

ba./ A lakásszövetkezeti tulajdon üzemeltetési és karbantartási költségeit a tulajdonosok a

lakástulajdon teljes alapterülete (négyzetméter) arányában viselik.

bb./ Azokban az épületekben, ahol kamerarendszer működik, ott a kamerarendszer üzemeltetési költségeit az ingatlan tulajdonosok lakásonként egyenlő arányban viselik.

c./ Vízfogyasztás díja, csatornahasználat díja

A vízdíjat a mellékvízmérők által mért vízfogyasztás alapulvételével fizetik meg a tulajdonosok, közvetlenül a szolgáltatónak. A mellékvízmérővel nem rendelkező tulajdonosok lakásonként 16.200.- Ft havi átalánydíjat kötelesek megfizetni. A vízdíj viselésére és felosztására vonatkozó szabályokat a csatornadíjra is alkalmazni kell.

d./ Szemétszállítás díja

A szemétszállítás díját a tulajdonosok közvetlenül a szolgáltatónak fizetik meg, a szolgáltatási szerződés alapján.

e./ Távfűtés díja

A távfűtés díját a tulajdonosok közvetlenül a szolgáltatónak fizetik meg, a szolgáltatási szerződésben meghatározottak szerint, az ÖKO-PLUSZ program keretében korszerűsített a fűtési rendszerben a költségosztók alapján, az ÖKO PLUSZ programban részt nem vevő ingatlanok esetén a lakások teljes léghőmértéke alapján.

f./ A fenntartási költség érvényesítésének költségei

fa/ Fizetési felszólítás munkadíja: 3.000.- Ft

fb/ Fizetési felszólítás postaköltsége: 1.000.- Ft

fc/ Tulajdoni lap lekérése esetenként: 2.000.- Ft

fd/ Fizetési meghagyás iránti kérelem díja (jogtanácsos igénybevételel) : 4.000.- +MOKK mindenkor hatályos díja

fe/ Adategyeztetés költsége végrehajtáshoz: 6.000.-.- Ft

ff/ Végrehajtási eljárási cselekmények esetenként: 4.000.- Ft + MOKK, OBVK mindenkor hatályos díj.

fg/ Jelzálogjog bejegyzésének díja: 15.000.-.- Ft, mely nem tartalmazza a tartozás elismerésének hiányában szükséges fizetési meghagyás, sem adategyeztetés költségét.

Indokolás: a Fővárosi Ítéletábrla 16.Gf.40.330/2016/3. számú ítéletével megváltoztatott, a Fővárosi Törvényszék 37.G.42.548/2015/17. számú ítéletével az Alapszabály V. fejezet 6. és 8. pontja módosítását hatályon kívül helyezte. Az eredeti állapot azonban nem felel meg a Lsztv. 4.§ (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, sem pedig a tulajdonosközösség többször kinyilvánított akaratának. A fenntartási költség érvényesítésének költségei a tulajdonosok számára kiszámítható jogkövetkezmények ismeretéhez szükséges.

XIV.

Az Alapszabály V. fejezet 10. pontja az alábbi (utolsó) bekezdéssel egészül ki:

A hátralékos tulajdonosnak lehetővé kell tenni, hogy az őt terhelő költségek csökkentése érdekében teljes hatályú tartozás elismerő nyilatkozatot tegyen, illetőleg a végrehajtási eljárás lefolytatásához szükséges személyes adatai kezelésére felhatalmazást adjon. A hátralék érvényesítésének költségeit az V. fejezet 8.f./ pontja tartalmazza.

Indokolás: A hátralékos tulajdonosnak lehetőséget kell adni arra, hogy az egyes, saját nyilatkozatával elkerülhető költségek megfizetése alól, önkéntes és tevékeny magatartásával mentesüljön.

8. Szövetkezetünk jövője, vezetőség választás

Szövetkezetünk életben a törvényi kötelezettségnek megfelelően bizonyos időközönként új vezetést (Igazgatóság és Felügyelő Biztos) kell választani. Ez a mi esetünkben 5 évet jelent, vagyis a következő vezetést most is öt évre választjuk.

A törvényi előírásoknak megfelelően a jelölőbizottság már működik. Jelölést le lehet adni a bizottsági tagoknál, a szövetkezeti irodában vagy postai úton is.

Mivel ez az 5 éves ciklus számunkra most májusban véget ér, ezért ezúton szeretnénk valamennyi kollégám nevében is megköszönni a lakók eddig bizalmát, támogatását.

Örömmel gondolunk vissza az elmúlt 5 évre. Büszkék vagyunk arra, hogy ezen időszak alatt a jelentős mennyiségű adminisztrációs kötelezettség mellett sikerült látványos fejlesztéseket is végrehajtani. Ilyenek voltak a gázhálózat cseréjének befejezése, kaputelefonok cseréje, közösségi nyílászárók cseréje, közös víz és csatornarészek cseréje, strangelzárók cseréjének megkezdése és a legnagyobb munka az Otthon Melege Program elkezdése.

Büszkék vagyunk arra, hogy amit 2012-ben az első közgyűlésünkön felvázoltunk és célul tűztünk ki azt nagyrészt sikerült megvalósítani. Bár voltak, akik támadtak, fenyegettek vagy bepereltek minket ennek ellenére büszkén mondhatom, hogy hat épületünk esetében sikerült a 2012. évi, a lakótelepen átlagosnak mondható műszaki állapotú épületeinkből, 2017-re (az Otthon Melege Program befejeztével) a lakótelep legkorszerűbb épületeit kialakítanunk.

Budapest, 2017. május 9.

Hensch Norbert
Elnök