

Lakatos úti 2. sz. Lakásszövetkezet – a lakók szolgálatában

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

KÖZGYŰLÉSI BESZÁMOLÓ

a 2014. évi pénzügyi-gazdasági terv teljesítéséről

valamint

a 2015. évi pénzügyi-gazdasági terv javaslatáról

a 2015. 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

2014. május 29-én (pénteken) 17³⁰ órakor

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

Közgyűlés helye: Lakatos úti (Eötvös) iskola ebédlője

Napirendi pontok:

1. 2014. évi pénzügyi-gazdasági beszámoló – határozat hozatal
határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a 2014. évi beszámolót elfogadja
2. Felügyelőbiztosi beszámoló – határozat hozatal
határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a felügyelőbiztosi beszámolót elfogadja
3. 2015. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetése – határozat hozatal
határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése a 2015. évi tervszámokat elfogadja
4. Az elmúlt évben elért eredmények bemutatása (beruházások, társadalmi felelősségvállalás, követeléskezelés helyzetének alakulása)
5. Beruházási tervek bemutatása (2015-2016)
6. Alapszabály módosítása – határozat hozatal
határozati javaslat – a szövetkezet közgyűlése az alapszabály módosítást elfogadja

Amennyiben a Közgyűlés a megjelölt időpontban határozatképtelen, úgy a **második (megismételt) közgyűlést 18⁰⁰ 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 alapszabály módosítása minden lépcsőházban kifüggesztésre került, mindezek mellett a dokumentumok a szövetkezet honlapján (www.lakatoszovetkezet.hu) elérhetőek, illetve a fogadóórákon biztosítottak.

Budapest, 2014. május 14.

Üdvözlettel

Lakásszövetkezet Igazgatósága

Tartalom

1.	A 2014. évi mérleg.....	4
2.	A 2014. évi eredménykimutatás.....	4
3.	Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz	5
3.1	Pénzeszközök alakulása.....	5
3.2	Követelések alakulása.....	6
4.	2014. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2015. évi terv	6
4.1	2014. évi ténybevételek és 2015. évi tervezett bevételek	6
4.2	2014. évi tényleges kiadások és 2015. évi tervezett kiadások.....	8
4.2.1	Víz-és csatornadíjak, villamos energia	8
4.2.2	Ügyvédi és behajtási díj	9
4.2.3	Banki kezelési költségek.....	9
4.2.4	Biztosítási díj	9
4.2.5	Költségosztók kiolvasása	9
4.2.6	Személyi jellegű ráfordítások.....	9
4.2.7	Egyéb költségek	10
5.	A 2014. év fontosabb eseményei	10
5.1	Kaputelefon rendszerek felújításának befejezése	10
5.2	Közös vízvezetés szakaszok cseréje	10
6.	Beruházási tervek bemutatása (2015-2016).....	10
6.1	Otthon Meleg Program	10
6.2	Kamerarendszerek kiépítése	11
6.3	Közösségi nyílászárók cseréjének lebonyolítása.....	11
6.4	Közös vízvezeték szakaszok cseréjének folytatása	11
6.5	Villanyvezetékek cseréjének előzetes felmérése.....	11
7.	Alapszabály módosítás.....	12
	Felügyelő biztosi jelentés	16

1. A 2014. évi mérleg

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2013.12.31</i>	<i>2014.12.31.</i>
<u>ESZKÖZÖK</u>		
Befektetett eszközök	66.551	74.739
Pénzeszközök	93.340	114.431
Követelések	7.083	6.977
Aktív időbeli elhatárolás		560
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	166.974	196.707
<u>FORRÁSOK</u>		
Jegyzett tőke	4.371	4.371
Tőkeváltozás	21.387	21.387
Eredménytartalék	109.262	140.536
Mérleg szerinti eredmény	31.274	29.610
Kötelezettségek	680	803
FORRÁSOK ÖSSZESEN	166.974	196.707

2. A 2014. évi eredménykimutatás

<i>Adatok (eFt)</i>	<i>2013.12.31</i>	<i>2014.12.31.</i>
<u>BEVÉTELEK</u>		
Üzemi árbevétel	52.366	52.690
Egyéb bevétel	4.574	3.930
Pénzügyi műv.bev. (kamat)	1.920	2.221
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	58.860	58.841
<u>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK</u>		
Anyagjellegű ráfordítások	14.820	19.980
Személyi jellegű ráfordítások	7.772	2.492
Értékcsökkenési leírás	1.807	2.975
Egyéb ráfordítások	3.143	3.784
KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	27.586	29.231
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	31.318	29.610

3. Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz

3.1 Pénzeszközök alakulása

2014. december 31-én szövetkezetünk közel 114,5 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.

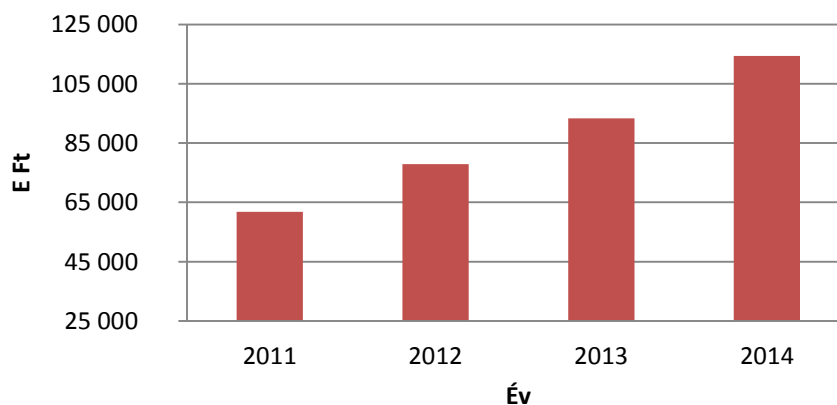
Pénzeszközök alakulása 2012-2014. (eFt)

<i>Épület</i>	<i>2012.12.31</i>	<i>2013.12.31</i>	<i>2014.12.31.</i>
1. OTP üzemelési számla	485	812	784
2. Lekötött pénzeszközök (Diszkont kincstárjegy a továbbiakban: DKJ)	21.290	25.535	37.241
ebből épület felújításra		3.298	16.491
ebből villanyvezeték felújításra		1.552	4.212
3. Lakástakarékpénztár (OTP Ltp)	51.918	60.979	67.914
4. Pénztár	61	33	183
5. Külső szigetelésre, ebből	4.115	5.979	8.308
<i>Dolgozó út 5.</i>	<i>1.315</i>	<i>1.841</i>	<i>2.498</i>
<i>Dolgozó út 7.</i>	<i>789</i>	<i>1.314</i>	<i>1.971</i>
<i>Dolgozó út 11.</i>	<i>2.011</i>	<i>2.824</i>	<i>3.840</i>
ÖKO elkülönített számla, tartalékalap *	15	2	
ÖSSZESEN	77.884	93.340	114.431

*A számla mára már bezárásra került.

A táblázatból látható, hogy 2014-ben 21 millió forinttal nőtt a szövetkezet pénzeszköz állománya. A szövetkezet készpénzállományának alakulását a lenti grafikon szemlélteti. (Ez a pénzállomány teheti 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. Kintlévőségeinket tovább csökkentettük, igaz a csökkenés üteme már nem olyan látványos, mint az előző két évben. A behajtások jogi háttérének biztosítására 2015. januárja óta már nem külső ügyvédi irodával dolgoztatunk, hanem a szövetkezet rész munkaidős jogtanácsost alkalmaz, akinek több mint 20 éves NAV-os tapasztalata segít minket a jövőben az adósságok további sikeres beszedésében.

Kintlévőségeinket a tavalyi 6,9 millió Ft-os szintről 6,66 millió Ft-ra sikerült leszorítani.

2014-ben volt pár korábban nagyobb tartozó, akik szinte teljes egészében – sőt olyanok is voltak, akik teljesen – megfizették tartozásukat. Sajnos a helyükbe azonban pár új tartozó is lépett.

Továbbra is szeretnénk köszönetet mondani 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 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 végrehajtnál 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. 2014. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2015. évi terv

4.1 2014. évi ténybevételek és 2015. 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 vagyonát.

A tavalyi év előírt pénzügyi bevételeit, annak teljesülését és a 2015-ös tervet az alábbi táblázat tartalmazza.

<i>Előírt pénzügyi bevételek</i>	<i>2014.</i>	<i>2014.</i>	<i>2015.</i>
	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Közös költség	31 925	31 925	31 925
Épület felújítási alap	13 193	13 193	13 193
Külső szigetelésre (elkülönített számlán)	1 862	1 862	1 862
Otthon Melege Programra lakói havi befizetések *			3.450
Kamerarendszer üzemeltetési díja			56
Elektromos felújításra	2 660	2 660	2 660
Víz-csatorna	400	201	200
Bérleti díj és kapcsolódó bevételek	1 500	1 885	1 800
Káreseménnyel kapcsolatos bevételek	2 500	2 202	2 500
Kamat	1 000	2 221	1 500
Költségvetési támogatás (Ltp)	1 728	1 728	800
Állami támogatás Otthon Melege Programhoz *			151 000
Önkormányzati támogatás Otthon Melege Programhoz *			1.414
Egyéb bevételek	500	964	600
Összesen	57 268	58 841	212860

* az Otthon Melege Program esetében az előzetes tájékoztatások alapján a beruházások szeptemberben meg is kezdődhetnek. Az érintett épületek lakóinak többletkötelezettsége várhatóan 2015. októbertől (a beruházás átadásától) esedékes. Ekkortól számolunk az önkormányzati támogatással is. Fontos azonban megjegyezni, hogy a beruházás befejezésének csúszása ezen két tétel esedékességét is tolja.

Szintén a bevételek tervezésénél kell megemlíteni a hátralékos közös költség összegek alakulását, hiszen a tervezett bevételek realizálását a hátralékos lakói befizetések befolyásolják.

Mint ahogy azt fentebb említettük a követeléskezelési eljárás hatásos, 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 az 1 millió Ft-ot is.

Sajnos a behajtás jelenlegi látható folyamatai alapján valószínűleg újabb lakótársainknál jelentkezik majd a végrehajtó és a jogszabályi előírásoknak megfelelően az ingatlant is lefoglalhatja és árverezésre bocsáthatja. Fontos tudni, hogy ezt a folyamatot ugyan egy kicsit késlelteti a bankok devizahitelekkel szembeni elszámoltatása, de nem állítja meg.

A 2014-es év jó hírei a csökkenő közös költség tartozáson túl, hogy a bérleti díj tartozások is csökkentek és közös költség leírásra 2014-ben nem került sor.

<i>Hátralékok (eFt)</i>	<i>2012.</i>	<i>2013.</i>	<i>2014.</i>
	<i>TÉNY</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TÉNY</i>
Hátralékok közös költség	7.324	6.545	6.394
Hátralékok bérleti díj	491	300	268
Összesen	7.815	6.845	6.661
Közös költség leírás	457	643	-

A bevételek tervezésénél továbbra is az óvatosság elve alapján dolgozunk. Fontos megemlíteni, hogy a bevételi terveink egy igen jelentős része az Otthon Melege Programhoz kapcsolódik, mely hat épület energetikai felújítását jelenti. A 2015-ös éves tervbe be kell írni ugyan, de a program megvalósulása csak és kizárólag a jelenleg futó pályázati bírálattól függ. Amennyiben a pályázaton nem nyerünk vagy nyerünk, de 2015-ben nem tudjuk a munkálatokat befejezni és a pályázati pénzt lehívni úgy a fenti terv módosulhat.

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

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	2014 TERV	2014 TÉNY	2015 TERV
Villamos energia	500	275	300
Víz-csatorna díj	2 100	1 448	1 750
Ügyvédi és behajtási díj	700	1 016	400
Banki kezelési költségek	900	822	1 200
Biztosítási díj	2 300	2 101	2 600
Költségsztoók kiolvasása	900	2 344	3 000
Ügyviteli költségek	700	705	750
Személyi jellegű ráfordítások	2 505	2 492	3 960
Egyéb költségek	9 530	9 402	9 488
Karbantartás	2 400	1 921	2 000
Káresemény	2 500	3 729	3 800
Összesen	25 035	26 256	28 548

A beruházások tény és tervszámait az alábbi táblázat szemlélteti.

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	2014 TERV	2014 TÉNY	2015 TERV
Felújításra (beruházásra) fordított összegek	15 000	18 610	553 899
ezen belül Otthon Melege Program			456 899
ezen belül közösségi nyílászárók cseréje			72 000
ezen belül egyéb beruházások			25 000

Az alábbiakban pár fontos tételt részletesen is szeretnénk bemutatni. A beruházások részletes bemutatását a 6. pont tartalmazza.

4.2.1 Víz-és csatornadíjak, villamos energia

2014-ben lakásszövetkezetünk víz és csatornadíjra valamint áramra 2010 óta a legalacsonyabb összegeket fizette ki. A korábbi 2 millió Ft feletti víz- és csatornadíj 1,5 millió Ft alatti volt, míg a korábban 0,5 millió Ft körüli áramdíj 0,275 millió Ft-ra csökkent.

Ennek a jelenségnek több oka is van. Egyrészt a rezsicsökkentés miatt csökkennek a fizetendő számlák összegei, másrészt a víz és csatornadíjak esetében a szövetkezet vezetése a felügyelet nélküli vízvételi lehetőségeket korlátozta és végül meg kell említeni, hogy a víz- és csatornadíjak elszámolása esetében a 2014-es év második fele és a 2015-ös év első hónapjaiban több zökkenő is akadt a vízművek (Díjbeszedő) részéről.

4.2.2 Ügyvédi és behajtási díj

Ahogy korábban már említettük szövetkezetünk külső ügyvéd helyett saját jogtanácsossal dolgozik a követelések behajtásán valamint a jogi biztonság megteremtésén. Ennek ellenére egy-egy közös költség behajtásnak vannak olyan költségei, melyeket a közjegyzői kamara vagy a végrehajtó felé kell fizetnünk függetlenül attól, hogy ügyvéddel vagy jogtanácsossal dolgozunk.

Ezek a költségek természetesen – ahogy az szintén már említettük – az egyedi adósok nevére tételesen kerülnek előírásra és amennyiben lehetőség adódik rá úgy a behajtás folyamán ezeket az összegeket is beszedik a végrehajtók.

4.2.3 Banki kezelési költségek

Szövetkezetünkől a számlavezetőnk több mint 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 szövetkezetünkől 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.**

4.2.4 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 2015 év közepén emelni fogja a díjai. Fontos megjegyezni azonban, hogy ez az emelt összeg sem fogja elérni a korábbi Allianz Hungária Biztosító által felszámolt díjakat sem.

4.2.5 Költségosztók kiolvasása

Mint ahogy arról már tájékoztattuk a tulajdonostársakat a Főtáv mindent megtesz annak érdekében, hogy a lakóközösségeket az éves elszámolás irányáról a havi elszámolás irányába terelje. A Főtáv részéről a pénzügyi indoklás világos és érthető, hiszen ők az éves elszámoláskor egy bizonyos összeget jóváírnak a lakónak és ugyanekkor összeget szeretnének beszédni a többletfogyasztásos lakóktól, akik ezt sok esetben késve vagy egyáltalán nem fizetik meg. Ebben az esetben a szerződések fenntartása érdekében vagy a szövetkezet fizeti ki a lakók helyett az elszámoló számlát vagy átáll havi leolvasásra.

A korábbi 1 millió Ft körüli költségosztó kiolvasási díj havi (évente 6-7 alkalom) leolvasás esetében jelentősen megterheli a költségvetésünket. Ezt a költséget azonban a szövetkezet jelenleg még ki tudja gazdálkodni és nem tervezi a környezetben már bevett módon a lakókra továbbhárítani.

4.2.6 Személyi jellegű ráfordítások

A 2014-es évhez képesti növekedés oka – a korábban már említett – jogtanácsos alkalmazása. Az igen nagy tapasztalattal rendelkező jogász hölgy rész munkaidőben segíti a szövetkezet működését. Fontos feladata a követeléskezelésen túl még a tervezett beruházások miatt a szövetkezet jogi stabilitásának biztosítása.

4.2.7 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.

5. A 2014. év fontosabb eseményei

5.1 Kaputelefon rendszerek felújításának befejezése

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 a kaputelefon rendszerek cseréjét, ami 2014-ben valamennyi lépcsőház kaputelefonjának teljes cseréjével be is fejeződött.

5.2 Közös vízvezetés 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. A Dolgozó út 5, Dolgozó út 7, Dolgozó út 11, Dolgozó út 13, a Kézműves utca 18, a Lakatos út 32 és a Lakatos út 34. számú épületek esetében már kicseréltük a fenti csőszakaszokat. A többi épületnél ezek a cserék 2015-ben folytatódnak.

6. Beruházási tervek bemutatása (2015-2016)

6.1 Otthon Meleg Program

2015. év elején pályázatot írtak ki Otthon Melege Program néven 10 Mrd forint keretösszegben állami vissza nem térítendő támogatásra társasházak és szövetkezeti épületek energetikai korszerűsítésére. A pályázaton a 60 lakásosnál nem nagyobb 1946 és 2006 között épült épületek vehettek részt, ahol az energetikai korszerűsítését követően legalább két energetikai osztályt javul az épület és eléri legalább a „C” kategóriát.

A szövetkezet vezetése az előzetes igényfelmérések alapján a Dolgozó út 5, Dolgozó út 7, Dolgozó út 11., Dolgozó út 13., Kézműves utca 18. és a Lakatos út 32. számú épületek esetében készítette el a pályázatot.

Az akár 50 %-os nagyságú állami támogatást a kerületi önkormányzatunk további a törlesztőrészlet kb.1/4-ét kitevő támogatással toldotta meg. A pályázatokat 2015. április 30-tól lehetett benyújtani. A rendkívül nagy érdeklődésre tekintettel volt olyan régió ahol a benyújtás után 16 órával már az elérhető keret ki is merült.

A fenti épületek mindegyikében megszavazták a lakók az energetikai korszerűsítést és szövetkezetünk a pályázatokat a fenti épületek esetében időben be is tudta nyújtani.

Az elbírálás jelenleg folyamatban van és amennyiben megítélik a támogatást, úgy a fenti épületek energetikai felújítása akár 2015 őszén el is kezdődhet.

A beruházás forrásösszetétel:

- állami vissza nem térítendő támogatás
- önkormányzati támogatás a törlesztőrészlethez
- banki finanszírozás

Ezúton szeretnénk megköszönni az önkormányzatnak a rendkívül sok támogatást, amit a pályázat benyújtásához adott, illetve az állami támogatáson felül felajánlott törlesztési támogatást is.

Fontos információ a Dolgozó út 9. és a Kézműves utca 20-as épületek lakói számára, hogy nem hivatalos információk szerint 2015 nyarán megnyílik majd a 60 lakásosnál nagyobb épületek számára is egy új pályázati lehetőség. A szövetkezet vezetése – amint biztos információkkal rendelkezik – azonnal értesíteni fogja a lakókat.

Ezen beruházásról a fent említett egyedi épületek részközgyűlések keretében döntöttek már, erről a közgyűlésen további határozatot nem kell hozni.

6.2 Kamerarendszerek kiépítése

A szövetkezet vezetése 2014. év végén írásos szavazással kérdezte meg a szövetkezet valamennyi lakóját, hogy kívánják-e, hogy az épületek lépcsőházaiban kamerákat szereljenek fel. A szavazás eredményeképpen a Dolgozó út 7. és a Kézműves utca 18-as épületekben kerül kamerarendszer kiépítésre.

2015 év elején egyik épületünk lépcsőházában megtámadták egyik idősebb lakótársunkat. A helyszínre kiérkező rendőrök első kérdése az volt, hogy van-e kamera a lépcsőházban. Mivel 8 épületünk nem szavazta meg a 2014 év végi kérdés alkalmával, ezért a rendőrség tanácsára – a fenti épületeken kívül valamennyi épületünkben – újra megkérdezzük a lakókat, hogy igénylik-e egy kamerarendszer kiépítését.

A fenti két épület esetében a kamerarendszer kiépítését kizárólag saját erőből idegen forrás bevonása nélkül valósítjuk meg. A kiépítés várhatóan 2015. májusában valósul meg.

Ezen beruházásról a fent említett egyedi épületek részközgyűlések keretében döntöttek már, erről a közgyűlésen további határozatot nem kell hozni.

6.3 Közösségi nyílászárók cseréjének lebonyolítása

Szövetkezetünk vezetése a tavalyi év során már jelezte, hogy a lakástakarékpénztári megtakarítás terhére valamennyi épület esetében tervezi a bejárati ajtókat, a lépcsőházi üvegfalakat, a tároló helyiségek ablakainak valamint a mosókonyhák bejárati ajtajainak a cseréjét. Ez az Otthon Meleg Programban érintett épületek esetében már az energetikai tervbe is be lett kalkulálva. Mivel fűtetlen közös helyiségek nyílászáróinak a cseréjét az Otthon Melege Program nem támogatja, ezért ezt a beruházást saját erőből valósítjuk meg kiegészítve a pályázaton nem induló Dolgozó út 3, Dolgozó út 9, Kézműves utca 20. és Lakatos út 34. számú épületekkel együtt.

A beruházás összege mind a 10 épületünk esetében várhatóan 72 millió forint. A beruházáshoz a tavalyi év végén lejárt lakástakarékpénztári megtakarításokat (ca.: 67 millió Forint) és saját megtakarításainkat ca.: 5 millió forint használjuk fel.

6.4 Közös vízvezeték szakaszok cseréjének folytatása

Szövetkezetünk a korábban már megkezdett és az 5.2-es pontban említett épületeken kívüli épületek esetében folytatja a közös vízvezeték szakaszok és az első főelzáró cseréjét. A beruházás saját forrásból valósul meg.

6.5 Villanyvezetékek cseréjének előzetes felmérése

A szövetkezet által jóváhagyott villanyvezeték felújításra félretett pénzüsszeg ugyan még csak csepp a tengerben, de a szövetkezet vezetése tervezi, hogy 2016 elejére pontos költségvetés ismerete mellett szakemberek által javasolt apró lépésekkel elkezdhesse a közösségi

villanyvezeték hálózat felújítását. Ehhez már 2015-ben szükséges a hálózat felmérése és az előzetes tervek elkészítése.

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).

1.

Az Alapszabály I./3. d./ pontja (a lakásszövetkezet tevékenységi körének felsorolása) kiegészül a következőkkel :

“társasházkezelés, ingatlankezelés, jogi-, ügyviteli-, üzemviteli-, pénzügyi-, humán-, műszaki tanácsadás, ingatlanszakmai oktatás, oktatás-szervezés, zöldterület kezelés”

az Alapszabály I./3. pontja kiegészül a következő e./ ponttal

„e) érdekvédelmi szervezet létrehozása, működtetése, lakásszövetkezeti tagi, társasházi tulajdonosi, valamint lakásszövetkezeti vezetői, illetve ingatlankezelői, társasházkezelői érdekvédelmi tevékenység”

A lakásszövetkezet KSH szerinti megjelöléssel illetett tevékenységi körének felsorolása kiegészül az alábbiakkal:

*“Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (6810)
Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (6820)
Jogi tevékenység (6910)
Építményüzemeltetés (8110)
Általános épülettakarítás (8121)
Egyéb épület-, ipari takarítás (8122)
Egyéb takarítás (8129)
Zöldterület-kezelés (8130)
Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (6810)”*

Indokolás: a Lakásszövetkezet hatékony gazdálkodása érdekében szükséges a tevékenységi kör kiszélesítése.

2.

Az Alapszabály I.4 pontja a következő, j/ ponttal egészül ki:

“j) hiteles tájékoztatás internetes felületen, nyomtatott terméken és más médium útján”

Indokolás: Jogtechnikai módosítás, mely a rezsi-csökkentéssel kapcsolatos jogszabály végrehajtására utal.

3.

Az Alapszabály I./ 6. pontjának második bekezdés első mondata helyébe a következő mondat lép:

„A tagok és nem tag tulajdonosok kötelesek a bírósági eljárás megindításának szándékát a Felügyelőbiztosnak írásban bejelenteni.”

Indokolás: adminisztratív tévedés következtében a legutóbbi módosításnál a törvény szerint egyforma elbírálás alá eső és azonos jogokat élvező kategória a szövegből kimaradt.

4.

Az Alapszabály II.1.1. d./ pontja a következő kitétellet egészül ki:

„...melynek mértéke az Alapszabályban kerül rögzítésre”

Indokolás: a módosítás átláthatósági garanciát tartalmaz és a közösségi egyetértés nagyobb mértékét (2/3) teszi kötelezővé.

5.

Az Alapszabály II. 1. 11. pontjának utolsó bekezdése a következők szerint egészül ki:

„Eredménytelen az írásbeli szavazás, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok és nem tag tulajdonosok több, mint a felének, vagy a törvényben, az alapszabályban meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.”

Indokolás: korábbi adminisztratív hiányosság pótlása.

6.

Az Alapszabály II.1.12.1 pontjának második fordulata a következők szerint módosul, és a pont utolsó bekezdése törlésre kerül.

*„Részközgyűlés részközgyűlési körzetenként hívható össze. Egy részközgyűlési körzetnek egy épület, **illetőleg dilatációs vonallal határolt épületrész minősül.**”*

Indokolás: A részközgyűlés a Lakásszövetkezeti tv. 20.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfeleltetését célzó kiegészítés és téves hivatkozás törlése.

7.

Az Alapszabály II.1.12.2 pontjának utolsó bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

*„Egyebekben a Részközgyűlésre a Közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, **azzal, hogy a részközgyűlés keretében hozott írásbeli szavazás eredménytelen, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el az adott önálló épület tagjainak és nem tag tulajdonosainak több, mint 50%-ának, illetőleg a törvényben, az alapszabályban meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.**”*

Indokolás: a részközgyűlés írásbeli szavazatával kapcsolatos jogtechnikai megerősítés.

8.

Az Alapszabály II. 2.1 pontjának középső bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*Az igazgatóság tagjává bármely személy megválasztható, aki legalább középfokú végzettséggel **és ingatlankezelői képesítéssel, vagy felsőfokú végzettséggel és ingatlankezelői vagy társasházkezelői képesítéssel** rendelkezik, igazgatóság elnökének pedig azon személy választható meg, aki pénzügyi, vagy gazdasági, vagy jogi, vagy műszaki felsőfokú végzettséggel **és ingatlankezelői képesítéssel** rendelkezik.*

Indokolás: a Lakásszövetkezet hatékony és jogszerű működtetésének igénye megköveteli a magasabb, illetve szakirányú végzettséget az Igazgatóság tagjaitól, annak érdekében, hogy az igazgatóság feladatait, különös figyelemmel a szabályzat-alkotási kötelezettségeire, a jogszabályoknak megfelelően tudja megoldani.

9.

Az Alapszabály II.2.2 l.) pontja kiegészül az alábbiak szerint:

*„l) az alapszabályon kívül más szabályzatok megalkotása, **különös tekintettel a Házirendre, a Tűzvédelmi Szabályzatra, a Követeléskezelési Szabályzatra, a munkáltatói jogkör gyakorlásával kapcsolatos szabályzatokra, továbbá a Számviteli Politikára-Gazdálkodási Szabályzatra.***

Indokolás: célszerű az Alapszabályban nevesíteni a kötelező érvénnyel megalkotandó szabályzatokat, a könnyebb számon kérhetőség érdekében.

10.

Az Alapszabály II.2.3 pontjának (6) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép és a 2.3 pont kiegészül egy (7) bekezdéssel:

*„(6) Az igazgatóságnak a költséghátralék megfizetése érdekében a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonost, határidő megjelölésével **és a jelzálogjog bejegyzésének, illetőleg a követelés érvényesítésének kilátásba helyezésével, írásban fel kell szólítania a hátralék megfizetésére. A hátralékos tag vagy nem tag részére a lakásszövetkezeti tulajdonban álló lakás címére, igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, nem kereste jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).***

*(7) Amennyiben a fizetési felszólítás eredménytelen, **illetve a kötelezett és a Lakásszövetkezet között nem jön létre részletfizetési megállapodás, avagy a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos mulasztása miatt a részletfizetési megállapodás megszűnik és a követelés egyösszegben lejárttá válik az igazgatóság kezdeményezi a fizetési meghagyás kibocsátását.***

Amennyiben a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos a fenntartási 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 hátralékos tag és nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

Indokolás: a szükséges felújítások költségei, illetve a hátralékosok fizetési hajlandósága növelésének igénye hatékonyabb fellépést követel meg a Lakásszövetkezet részéről.

11.

Az Alapszabály II.3.1. pontjának harmadik mondata az alábbiak szerint módosul:

„...Felügyelőbiztosnak **a Lakásszövetkezet bármely tagja megválasztható, aki legalább középfokú pénzügyi, közgazdasági és mérlegképes könyvelői végzettséggel, vagy legalább középfokú végzettséggel és ingatlankezelői, vagy társasházkezelői képesítéssel rendelkezik.**”

Indokolás: a Felügyelő biztos ellenőrzési jogosítványai a Lakásszövetkezet mindennemű tevékenységére kiterjednek, ezért célszerű a pénzügyi ellenőrzés lehetőségén túl, más irányú ellenőrzés szakmai követelményeinek való megfelelés elismerése is.

12.

Az Alapszabály II.4.1. pontjának a tisztségviselők díjazására vonatkozó rendelkezése az alábbiak szerint módosul:

A tisztségviselők díjazása az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

- az igazgatósági tagok **éves-**, a munkaadói és munkavállalói járulékokat és adókat is magában foglaló juttatása a mindenkori garantált bérminimum **12-szeresének** 75 %-a,
- az igazgatóság elnökének **éves-**, a munkaadói és munkavállalói járulékokat és adókat is magában foglaló juttatása a mindenkori garantált bérminimum **12-szeresének** 100 %-a,
- a felügyelőbiztos **éves-**, a munkaadói és munkavállalói járulékokat és adókat is magában foglaló juttatása a mindenkori garantált bérminimum **12-szeresének** 60 %-a.

A tisztségviselők kérhetik, hogy díjazásukat a fenti arányok szerint megállapított részmunkaidőre számított munkabéreként, avagy számla ellenében havonta, vagy a keretösszegeken belüli részösszeg más gyakorisággal kerüljön kifizetésre.

Indokolás: jogtechnikai megoldás arra az esetre, ha a tisztségviselő valamely okból nem rendelkezik heti 40 órás munkaviszonnyal, a tisztség betöltése idején. Adó- és munkajogi szempontból a munkaviszonnyal, vagy aktív vállalkozói jogviszonnyal nem rendelkező tisztségviselő vonatkozásában a tiszteletdíj megbízási díjként történő kifizetése bűjtött munkaviszonnyal, azaz fekete munkának minősül.

13.

Az Alapszabály II.4.1. (2) bekezdésében a „felügyelőbizottságnak” szövegrész helyébe a „felügyelőbiztosnak” kifejezés lép.

Indokolás: nyilvánvaló elírás kijavítása.

14.

Az Alapszabály IV.1. pontjának második -, az elővásárlási jogra vonatkozó bekezdése törlésre kerül.

Indokolás: Az ingatlanpiaci értékesítés nehézsége és a vevői ajánlat időben behatárolt volta ellehetetleníti a tagok elidegenítési jogának gyakorlását. A Lakásszövetkezet közgyűlésének összehívása időigényes feladat, és a Lakásszövetkezet anyagi helyzete miatt gyakorlatilag teljesen felesleges, korlátozó lépés is, miután a Lakásszövetkezet a szükséges felújítási munkákra is tekintettel, a közeljövőben nem tud ingatlan vásárlására nagyobb összegű befektetéseket tenni. Egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv-t a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. váltotta fel.

15.

Az Alapszabály V. fejezetének 6-8. pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

6. A tulajdonosok a különböző célú költségeket általában a lakások teljes alapterületének nagysága (négyzetméter) alapján, illetőleg az Alapszabály 8. pontjában meghatározott esetekben a közgyűlés 2/3-os arányú szavataival meghozott határozata alapján lakásonként egyező arányban, illetve vélt, vagy mért fogyasztás-arányban viselik

7. A lakásszövetkezetnél az elszámolási időszak a tárgyév január 1. napjától a tárgyév december 31. napjáig tart. Az elszámolás időpontja a zárszámadó közgyűlés napja.

8. A felújítási és fenntartási költségeket a tag és nem tag tulajdonosok, a 6. pontban foglaltaknak megfelelően, az alábbi költségfajtáinként kötelesek megfizetni:

a./ Felújítási költségek

Felújítási költségeket a tulajdonosok a felújítás pontos céljának megfelelően ráfordítás-, illetve költségigény, avagy lakástulajdon alapterülete szerinti arányban, az Igazgatóság

előterjesztésének indoklásában megfogalmazottak mérlegelésével, a felújítást és annak szükségességét elhatározó közgyűlés 2/3-os arányú döntésével előírt szempont szerinti arányban viselik. Az adott költségnemre vonatkozó speciális döntés hiányában, a költségeket a lakástulajdon alapterülete szerint kell megosztani.

b./ Üzemeltetés, karbantartás

A lakásszövetkezeti tulajdon üzemeltetési (mint pl. elektromos áram, fűtés, stb.) és karbantartási költségeinek fedezetét költségnemenként egyedileg, a vélelmezett költség felmerülésének arányában, az Igazgatóság indokolt előterjesztése alapján a közgyűlés 2/3 os többségű szavazatával, a számítás alapjául szolgáló szempont (lakásonként, illetve alapterület szerinti) arányában határozza meg. Az adott költségnemre vonatkozó speciális döntés hiányában, a költségeket a lakástulajdon alapterülete szerint kell megosztani.

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 lakásszövetkezet az ÖKO-PLUSZ program keretében korszerűsítette a fűtési rendszerét és költségosztókat szerelt fel a lakásokban. **Az igénybe vett fűtési energia mértékét, s az ennek alapján a fizetendő díj mértékét a lakásszövetkezet által az ezzel megbízott szervezet határozza meg, melyet a tulajdonosok közvetlenül a szolgáltatónak fizetik meg.**

Az ÖKO-PLUSZ programban részt nem vevő ingatlanok esetében a hődíj elosztása a lakás teljes alapterületének nagysága alapján történik.

Indokolás: Egyedi ügyben a bíróság a jogvita eldöntése szempontjából relevanciával nem bíró, elvi érrel szögezte le annak igényét, hogy az egyes költségek arányosításának módját, illetve lehetőségét az Alapszabály rögzítse és külön felhívta a figyelmet arra is, hogy ennek megfelelően az egyedi döntésre is az Alapszabály módosításához szükséges szavazatarány szükséges. Ez a módosítás mintegy négy évtizede fennálló hiányosságot pótol.

16.

Az Alapszabály V.9. pontját követő 8. pont számozása 10-re módosul és annak 5. mondata az alábbiak szerint egészül ki:

„...Az igazgatóság a hátralék behajtása érdekében ügyvéd, **vagy jogtanácsos** közreműködését veheti igénybe.”

Indokolás: A Lakásszövetkezet a szaporodó jogi ügyek ellátására, egyelőre részmunkaidős jogtanácsos foglalkoztat, mely jelentősen rentábilisabbnak ígérkezik, mint jogtanácsos hiányában az esetenkénti ügyvédi megbízás.

Budapest, 2015. május 14.

Hensch Norbert
Elnök

Felügyelő biztosi jelentés

Elvégeztem a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2014. éves beszámolójának az ellenőrzését, mely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 196.707 ezer Ft, a mérleg szerinti eredmény 29.610 ezer Ft – és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból áll.

A vizsgálat során a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2014. 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 2014. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2015. május 14.

Tisztelettel

Gádos Ferencné
Felügyelő biztos