

1039 Budapest, Gyűrű utca 15.

# Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet

Tisztelt Tulajdonosok!

## MEGHÍVÓ

**2024.10.08-án, (kedden) 17:30 órakor a MILTON FRIEDMAN EGYETEM előadójában (1039 Budapest, Kelta utca 2.) tartandó közgyűlésre.**

Tájékoztatjuk a Tisztelt Tulajdonosokat, hogy a közgyűlés határozatképességéhez szükséges, hogy a tagok több mint fele jelen legyen.

A „2004. évi CXV. Törvény 17. §. (1) bekezdése szerint, a közgyűlés határozatképes, ha a tagok több mint fele megjelenik”.

### Napirendi pontok

1. A közgyűlés levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, a hitelesítők megválasztása és a hangfelvételhez való hozzájárulás.
2. Napirend elfogadása
3. Tájékoztató az utolsó közgyűlés óta eltelt eseményekről.
4. Alapszabály módosítás. (határozathozattal)
5. A Felügyelő Bizottság előterjesztése az Igazgatóság elnökének béréről (határozathozattal)
6. Az Igazgatóság elnökének munkaszerződése. (határozathozattal)
7. Az igazgatóság elnökének munkaügyi aláírójának kijelölése. (határozathozattal)
8. Tájékoztató a 2023 beszámolóról és a 2024-es tervekről. A vezető tisztségviselők javaslata.
9. A 2023-as beszámoló (mérleg, eredmény kimutatás) elfogadása. (határozathozattal)
10. A 2024-es pénzügyi terv elfogadása. (határozathozattal)

Felhívjuk a Tisztelt Tulajdonosok figyelmét arra, hogy a megismételt közgyűlés a tagok számára tekintet nélkül határozatképes a 2004. évi CXV. Törvény 17. § (2) bekezdése/szerint.

### A megismételt közgyűlés

**Ideje: 2024. 10.08-án, 18:00 órakor**

A napirendi pontok változatlanul hagyása mellett.

Helye: MILTON FRIEDMAN EGYETEM (1039 Budapest, Kelta utca 2.)

Budapest, 2024. 09. 12.

Tisztelettel, az Igazgatóság

Tel: 244-2434 E-mail: vplsziroda@gmail.com

1039 Budapest, Gyűrű utca 15.

# Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet

## Meghatalmazás:

Alulírott .....cím.....

meghatalmazom.....cím.....

**Alulírott aláírással igazolom, hogy a meghatalmazottal megbeszéltem döntésemet.  
2024.10.08-án tartandó közgyűlésen vagy a megismételt közgyűlésen szavazzon a napirendi pontokban a  
megbeszéltek alapján.**

-----  
meghatalmazó

-----  
meghatalmazott

## Tanuk:

-----  
aláírás

-----  
aláírás

név:.....cím.....      név:.....cím.....

## **Tájékoztatás a 2024. 06. 11-ei közgyűlés óta eltelt eseményekről**

- Megtartottuk az Igazgatóság alakuló ülését, ahol felállítottuk a 2024. évi II. féléves munkatervet és az új tisztségviselők meghatározták a vezetőség rövid és hosszútávú céljait.
- Tárgyaltunk a TECHEM Kft.-vel és új ajánlatot kaptunk, melyet elfogadtunk.
- Részben sikerült a Szövetkezet fennálló kötelezettségével megismerkednünk, azonban folyamatosan derülnek ki újabb problémák, melyek kezelésén folyamatosan dolgozunk.
- Kialakítottuk az iroda iktatási rendjét.
- Számos hiányosságot tártunk fel az üzemeltetéshez kapcsolódóan, melyek kezelése érdekében ajánlatokat volt szükséges bekérni.
- Több Német Ferenc által kötött szerződés nem volt fellelhető, vagy hiányos volt. Ezeket a vállalkozóktól bekértük.
- Kialakítottunk egy cashflow-t, ami eddig nem volt.
- A korábbi vezetőség rendelkezési jogát a bankszámlák felett töröltettük.
- A 2023-as év könyvelését a LÉTÉSZ-en keresztül megvizsgáltattuk. Ennek eredményét minden tulajdonosnak megküldtük jelen meghívóval együtt.
- A Magyar Postánál Német Ferenc meghatalmazását töröltettük.
- A bizalomvesztésre tekintettel Dr. Vincze Tamásnak és Dr. Nagy Erzsébetnek felmondtunk, helyettük a Szövetkezet Dr. Zsélyi Edittel dolgozik tovább.
- Tartozásainkat folyamatosan csökkentjük lehetőségeinkhez mérten. A Techem költségosztó csere szerződést módosítottuk így 2024. októbertől megindulnak a cserék, a tombak cseréknél még kicsit várni kell, mert a kivitelező felé tetemes tartozást halmozott fel a visszahívott elnök.
- Tárgyaltunk a Juhász Gyula utca 6 Szövetkezetet vezetőivel. Ők ajánlottak egy megbízható bérlőt, aki vállalta a bérlemény rendbetételét is. A bérleti szerződést megkötöttük.

## **Alapszabály módosítás**

Az Igazgatóság megtartotta alakuló ülését. Itt célul tűzte ki, hogy a tagság bizalmát és a szövetkezetbe vetett hitét vissza kell szerezni, valamint biztosítani kell a tagságot, hogy a szövetkezet ne járhasson még egyszer így, mint ahogy az előző vezetésnél megtörtént. Ezért több biztonsági előírást vezetnek be. Az egyik ilyen intézkedéshez szükség van a közgyűlés 2/3-os támogatására, ez egy Alapszabály módosítás, melynek célja annak megváltoztatása, hogy a szövetkezet elnöke és tagjai jelenleg önállóan jegyezhetik a céget. Az Alapszabályban jelenleg szereplő rész:

III. fejezet 1. bekezdés 2. pontja „A lakásszövetkezet Igazgatóság elnökének és tagjainak cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényesítéséhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személyek együttes aláírása szükséges.”

A tervezett módosítás:

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az – igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. A lakásszövetkezet Igazgatóság elnökének és tagjainak cégjegyzési joga együttes azzal, hogy az egyik aláíró mindenképpen az elnök, a másik pedig valamelyik igazgatósági tag.

Más tag vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

## **Felügyelő Bizottság előterjesztése az Igazgatóság elnökének béréről**

Tisztelt Tulajdonostársak/Tagok!

Tekintettel arra, hogy a VPLSZ Igazgatóságának elnökének a munkáltatói jogait a Szövetkezet gyakorolja, a teljes jogszerűség érdekében a Szövetkezet Felügyelő Bizottságának kell a munkabérre javaslatot tenni.

A javasolt munkabér: bruttó 700.000 Ft- azaz hétszázezer forint.

A Felügyelő Bizottság az Igazgatóság elnökének munkabérének megállapításánál több szempontot figyelembe véve teszi meg javaslatát. A legfontosabb szempontok:

- Feladat/felelősségviselés arányossága az adott munkakörben.  
Szövetkezetünk alapját 955 db „tagi ingatlan” adja. A havi bevételi színte meghaladja a 20.000.000 Ft-ot, jelenleg 4 fő állású alkalmazottat kell irányítani, és számos alvállalkozót. A Szövetkezet kritikus anyagi helyzetben, a napi operatív feladatok irányítása mellett, egy folyamatos válságkezelést, felderítést, a káosz állapotok feltárását és rendbetételét kell elvégezni, és a Szövetkezet működését teljes egészében megreformálni, valamint az elmúlt évek hiányos feladatellátását, kell rendbe hozni.
- Hasonló szervezetek, hasonló tisztségviselőinél megállapított jövedelem, juttatás szintek.
- A „Jó Gazda” elve  
A Szövetkezetnek, és benne minden egyes Tagnak, az a hosszú távú érdeke, hogy megbízható tisztségviselő vezesse, mely során biztosítja, a megfelelő hatékony működést, gazdálkodást a tagság jogait, és a rendelkezésre álló javak értéknek megőrzését, illetve azok gyarapítását. A Szövetkezet biztos pénzügyi alapokon álljon, és a Tagságnak ne kelljen aggódnia, minden egyes beruházásnál, mind azok elkészülésével, mind anyagi megfelelésével kapcsolatban.  
Az elmúlt idők mikró és makró tapasztalatai alapján ezt különösen fontos.

Ha valakit feladataihoz felelősségeihez képest alacsony díjazással alkalmaznak, az elégedetlen lesz. Elégedetlensége tévesen felhatalmazza a lustaságra, a „kiskapuzásra”.

Ha valaki megjátssza magát és szerénykedve alacsony bért kér, az biztos, hogy máshonnan másoktól veszi el. Ezt sajnos az elmúlt hónapokban saját magunk is megtapasztaltuk.

Ahhoz, hogy felelős pozíciót betöltő személy, nagyfokú koncentrálttsággal, kedvvel tudja ellátni feladatait, és óvja a rábízott javakat, és ne kiskapukat lehetőségeket keressen saját maga „hízalására” megfelelő körülményeket kell biztosítani kell számára.

Mind a megfelelő felhatalmazás, mind az eszközök, mind a munkakörülmények, mind a munkabér tekintetében „jól ellátott” alkalmazott hatékonyabban tud dolgozni termelni, illetve számonkérése is sokkal egyszerűbb.

Egy „jó gazda nem spórol egy jó eszköz” árán mert tudja megéri a befektetés.

Javasoljuk a Tisztelt Tagságnak az előterjesztett határozatjavaslat elfogadását.

Tisztelettel:

Felügyelő Bizottság

Tel: 244-2434 E-mail: vplsziroda@gmail.com

Az Igazgatóság elnökének munkaszerződését és munkaköri leírását a meghívóval együtt megküldjük.

### **Az igazgatóság elnökének munkaügyi aláírójának kijelölése**

Az Igazgatóság elnökének munkaügyi aláírójának személyét azért kell kijelölni, mert a szervezetben belül a munkáltatói jogkör gyakorlója az Igazgatóság elnöke. Saját magának nem írhatja alá a munkaszerződését mint munkáltató és munkavállaló, nem engedélyezheti magának a szabadságát stb. Az Igazgatóság elnökének a munkáltatója az összes Szövetkezeti tag, akik a munkáltatói jogkörüket közgyűlés útján gyakorolják. Minden olyan iratot, ami a munkáltatónak kell aláírni a jog szerint 956 tulajdonosnak kellene aláírnia, ez jelentősen megnehezítené a működést ezért az Igazgatóság javasolja, hogy a Közgyűlés ebben a kérdésben hatalmazza fel Victor Zsuzsannát teljeskörűen.

### **Tájékoztató a 2023 beszámolóról és a 2024-es tervekről. A vezető tisztségviselők javaslata**

A 2023-as évre a NAV tartott ellenőrzést a szervezetnél, egy 5.000,-Ft-os tételt kértek korrigálni melyet a könyvelő megtett. A 2023-as könyvelést az új Igazgatóság a LÉTÉSZ-szel megvizsgáltatta a vizsgálati jegyzőkönyvet a meghívóval együtt megküldjük.

#### **A 2023-as beszámoló**

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság határozott álláspontja, hogy a 2023-as beszámolót elfogadását nem kívánja a tulajdonosokra erőltetni. A vizsgálati jegyzőkönyv szerint is hibákat tartalmaz a beszámoló és nem ad valós képet a Szövetkezet anyagi helyzetéről. Ezért közösen úgy határoztunk, hogy – a tulajdonosi közösség jóváhagyása esetén – a 2023-as beszámolót a törvényi kötelezettségnek eleget téve közzétesszük, de a 11/2009. (IV. 28.) IRM-MeHVM-PM együttes rendelet szerinti passzív állapotban. Egy feltáró leltárt fogunk végezni és ebből tudunk majd kiindulni. Ez fogja adni a 2024-es könyvelés alapját és ezekből az adatokból visszamenőleg 1 éven belül kijavítjuk a 2023-as beszámolót is.

A 2023-as Felügyelő Bizottság beszámolóját nem tárgyaljuk, mert azt a tagság már a 2024.04.22-ei közgyűlésen elfogadta. A beszámolót, amit az előző Felügyelő Bizottság írt a meghívóval együtt megküldjük.

#### **A 2024-es pénzügyi terv**

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben a 2024-es pénzügyi tervet elkészítette és azt a meghívóval együtt a tagság felé megküldi. A terv 2/3-ad részben már tényszámokon alapul. A tervben szereplő tételek mögött számítási adatok vannak, kiindulva a 2024-es kiadásokból és a szerződések áttanulmányozásából. Terveink szerint a tervezett bevételek beérkeznek és a kiadásokat is sikerül a tervezett kereteken belül tartanunk.

MUNKASZERZŐDÉS TERVEZET

Mely létrejött egyrészről:

**VERES PÉTER Lakásfenntartó Szövetkezet** / székhely: 1039 Budapest, III., Gyűrű utca 15., adószám: 10114018-1-41., cégjegyzékszám: 01-02-051187., képviseli: Juhász Álmos elnök / mint munkáltató (a továbbiakban: **Munkáltató**),

Másrészről:

**Juhász Álmos György született Juhász Álmos György** / Születési hely és idő: ....., An.: ....., személyi szám: ....., adószám: ....., TAJ szám: ..... / ..... szám alatti lakos, mint munkavállaló (a továbbiakban: **Munkavállaló**) között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. A Lakásszövetkezet, mint Munkáltató 2024.06.11. napján közgyűlésének VII.1.2024.06.11.sz. határozata alapján a Munkavállaló 2024.06.11. napjától 2029.06.11. napjáig tartó 5 éves határozott időtartamra megválasztott vezető tisztségviselője, az igazgatóság elnöke, amely kinevezést a Munkavállaló elfogadta.
2. A Munkavállaló elnöki tisztségét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:343. § (1) bekezdése és a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lszt) 7.§ (1) bekezdése alapján a jelen munkaszerződéssel létrehozott munkaviszony keretében látja el.  
A Munkavállaló feladataira a munkajogi szabályok mellett a Ptk., az Lszt és a Munkáltató Alapszabálya és Szervezeti és Működési Szabályzata szabályai is vonatkoznak. Jelen munkaszerződés nem értelmezhető úgy, mint amelyik korlátozza azon feladatokat, amelyeket az elnök a Ptk. alapján ellátni köteles.  
Felek rögzítik, hogy a Munkavállaló a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.) 208. § (1) bekezdése alapján vezető állású munkavállalónak minősül, így jelen munkaviszonyra az Mt. 208-211. §§-ban szabályozott rendelkezések az irányadók.
3. A Felek megállapodnak, hogy egymással a jelen munkaszerződésben foglaltak szerint munkaviszonyt létesítenek.
  - a. A munkavállaló munkaköre: Elnök.
  - b. Munkaviszony időtartama: határozott idejű 2024.06.11. napjától 2029.06.11. napjáig.
  - c. Munkába lépés napja: **2024.06.11.**
  - d. A munkáltató és a munkavállaló megállapodnak abban, hogy a munkavállaló munkaideje: A Munkavállaló foglalkoztatására teljes munkaidőben kerül sor. A munkaidő mértéke napi 8 óra, heti 40 óra. A Munkavállaló munkarendje kötetlen.  
Munkavállaló a munkaidő-beosztását, szabadságait és a munkavégzését a Munkáltató mindenkori zavartalan működési érdekeinek elsődlegessége mellett, a vezető tisztségviselői munkakört betöltő személyektől általában elvárható gondossággal köteles szervezni.
  - e. A munkakör ellátásához szükséges iskolai végzettség: 8 általános iskolást követően legalább államilag elismert szakmunkásképző iskolai végzettség, valamint műszaki, gazdasági, jogi ismeretek.
  - f. A munkavállaló személyi alaphére: bruttó ..... Ft/hó.  
Munkáltató a munkabért havonta utólag köteles megfizetni. A Felek megállapodnak, hogy a Munkáltató a munkabért a Munkavállaló fizetési számlájára utalással fizeti meg.  
Figyelemmel arra, hogy a Munkavállaló kötetlen munkarendben dolgozik, a Munkavállalóra a rendkívüli munkavégzésre vonatkozó szabályok – ebből következően annak ellenértékére vonatkozó szabályokat is – nem alkalmazandók, a Munkavállalót rendkívüli munkavégzés ellenértéke nem illeti meg.
  - g. A munkáltató és a munkavállaló megállapodnak abban, hogy a munkavállaló munkavégzésének helye: a Munkáltató székhelye.
  - h. A munkáltatói, ellenőrzési, utasítási jogokat a közgyűlés gyakorolja, a munkaszerződés aláírására a közgyűlés határozata alapján igazgatósági tag, aki ellenjegyzésre jogosult.
4. A munkavállaló, mint a szövetkezet megválasztott elnöke, ellátja a szövetkezet ügyeinek intézését, a közösség képviseletét, gyakorolja a szövetkezettel munkajogviszonyban álló munkavállalók felett a munkáltatói jogokat.  
A szövetkezet elnökeként gondoskodik a közösség tevékenységének szervezéséről, irányításáról, vezetői feladatainak ellátásáról, együttműködik az igazgatósági tagokkal, közgyűlés keretében beszámol a tagoknak a végzett munkáról.

### 1039 Budapest, Gyűri útca 15.

Együttműködik a felügyelőbizottsági tagokkal, elnöki feladatainak ellátása során köteles a legjobb tudása, szakértelme szerint a közösség érdekeit képviselni.

A munkavállaló tudomásul veszi, hogy a szövetkezet működésével kapcsolatos információkat csak abban az esetben hozhatja külső szervek, vagy személyek tudomására, ha ez a munkáltató érdekeit nem sérti. A nyilvánosságra hozatala előtt köteles a nyilvánosságra hozott információk, adatok helyességéről meggyőződni.

A munkáltató hozzájárul, hogy a munkavállaló a szerződés érvényességének ideje alatt részt vegyen pályázatokon, kiírásokon, mely a szövetkezet érdekeit szolgálja.

5. A munkavállaló a kijelölt munkahelyén köteles a feladatkörébe utalt munkát a tőle elvárható szaktudással végezni, a munkáltató képviselőjétől kapott utasításoknak megfelelően eljárni.
6. A munkavállaló munkavégzése során köteles a hatályos és a munkavédelmi oktatás keretében megismert munkakörére vonatkozó munkaügyi és munkavédelmi szabályokat betartani. Köteles a munkavégzést megtagadni, amennyiben az elvégzendő munka az egészségét veszélyezteti vagy a biztonságos munkavégzés feltétele nem biztosított.
7. A Munkavállaló köteles a munkáltató tulajdonát megvédeni, állagát óvni. A munkavállalót kártérítési felelőssége gondatlan károkozás esetén négyhavi távolléti díj mértékéig terjed. Szándékos vagy súlyosan gondatlan károkozás esetén a teljes kárt köteles megtéríteni. Szándékos károkozásnak minősül a munkáltatói utasítás megszegésével okozott kár is. A szerződő felek kártérítési felelősségében az Mt. XIII. – XIV. fejezeteinek a rendelkezései, az irányadók.
8. A munkavállaló köteles a tudomására jutott üzleti üzemi titkokat, a munkáltatóra, illetve annak tevékenységére vonatkozó információkat megőrizni. Ezen túlmenően sem közölhet illetéktelen személlyel olyan adatot, amely munkaköre betöltésével összefüggésben jutott tudomására, és amelynek közlése a munkáltatóra vagy más személyre hátrányos következményekkel járna.
9. A munkavállaló nem tanúsíthat olyan magatartást, amely a munkáltató jogos gazdasági érdekeit sérti, így különösen: ha a munkáltató vezetőire, vezetési módszereire, munkatársakra, olyan sértő kritikai megjegyzéseket tesz, amely a kívülállók részéről a munkáltató megítélése tekintetében negatív értékítélet keletkezésével és bizalomvesztéssel járhat. Ezen magatartás önmagában is azonnali hatályú felmondás okául, és indokául szolgál (Mt. 78. §.).
10. A munkavállaló a munkáltatótevékenységével egyező, vagy ahhoz hasonló tevékenységet folytató vállalkozással, munkáltatóval, bármilyen jogviszonyt csak a munkáltató előzetes hozzájárulásával létesíthet. Ugyancsak előzetes hozzájáruláshoz kötött a munkáltató tevékenységével egyező vagy ahhoz hasonló profilú egyéni vállalkozói engedély kiváltása, ilyen társaságban bármilyen formában való részvétel.
11. Felelősség, összeférhetetlenség:
  - A Munkáltató folyamatban lévő ügyeinek vitele az elnök feladata, az Igazgatósággal együttműködve. - A Munkavállaló elnökként felelős minden olyan intézkedés megtételéért, amely a Munkáltató szabályszerű és sikeres működéséhez szükséges. Az elnök a Munkáltató cégnyilvántartásban is bejegyzett, önálló aláírási és képviseleti joggal rendelkező törvényes képviselője.
  - A Munkáltatónál alkalmazásra kerülő, nem vezető állású és/vagy választott tisztségviselő munkavállalók, egyéb személyek az elnök irányítása és felelőssége alatt dolgoznak, gyakorolja felettük a munkáltatói jogokat.
  - Munkavállaló munkaidőben és munkaidőn kívül is köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, ami a Munkáltató jogát vagy jogos érdekét veszélyeztetné, vagy a Munkáltatóra bármilyen szempontból hátrányos lenne.
  - A Munkavállaló – sem közvetve, sem közvetlenül – nem jogosult semmilyen tevékenységet folytatni a Munkáltatóval részben vagy egészben azonos, vagy ahhoz hasonló tevékenységet (is) folytató („Konkurens”), vagy a Munkáltatóval rendszeres gazdasági kapcsolatban álló gazdálkodó szervezetnél (a továbbiakban: „Partner”), vagy azok javára.
  - A Munkavállalónak kifejezetten tilos harmadik személyektől a tevékenységeiért bármilyen nemű ajándékot (pénzt, juttatást stb.) elfogadnia és/vagy követelnie.
12. A Munkavállaló:
  - nem lehet vezető tisztségviselője, felügyelő bizottsági tagja, megbízottja, vállalkozója vagy üzleti partnere Konkurensnek vagy Partnernek.
  - Konkurensben, illetve Partnerben sem közvetlenül, sem közvetetten nem szerezhetsz részesedést, annak nem lehet részben vagy egészben tagja (tulajdonosa).
  - nem köthet a saját nevében vagy a saját, illetve közeli hozzátartozója javára a Munkáltató tevékenységi körébe tartozó ügyleteket sem közvetlenül, sem közvetetten.

**1039 Budapest, Gyűrű utca 15.**

- köteles bejelenteni, ha a közeli hozzátartozója tagja (tulajdonosa), vezető tisztségviselője vagy felügyelő bizottsági tagja lett Konkurensnek, illetve Partnernek, illetőleg vezetőként munkaviszonyt vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyt létesített azok bármelyikével.
- A Munkavállalóra egyebekben a Ptk. és az Mt. által meghatározott mindekori összeférhetlenségi és versenytilalmi szabályok is megfelelően irányadóak. Amennyiben a jelen munkaszerződés és a jogszabályok eltérően szabályoznak egy kérdést, úgy a mindenkor szigorúbb előírás irányadó.
- 13. A munkaviszony megszüntetése: Az elnöki munkaviszony megszűnésére a Ptk. és az Mt. szabályai egyaránt irányadóak. Jelen munkaszerződés az Mt. által meghatározott megszűnési vagy megszüntetési jogcímeket nem csökkenti, illetve nem bővíti.  
A Munkavállalót elnöki tisztségéből visszahívó küldöttgyűlési határozat egyúttal – annak tartalma alapján – a munkaviszony felmondással vagy azonnali hatályú felmondással történő megszüntetésének is minősül.  
A Munkavállalót az Mt. 77.§-a szerint illeti meg a végkielégítés.
- 14. A Munkavállaló kijelenti, hogy a munkaszerződés megkötésével egyidejűleg a Munkáltató tájékoztatta a Munka Törvénykönyve 46. § (1) bekezdésében felsorolt feltételekről.
- 15. A Munkavállaló kijelenti, hogy a Munkáltató belső szabályzatait, utasításait és a Munkáltatónál hatályban levő egyéb rendelkezéseket megismerte, kérdéseire választ kapott, és azokat jelen munkaszerződésben magára nézve kötelezőnek fogadja el.
- 16. A Munkáltató tájékoztatja a Munkavállalót arról, hogy személyes adatait a munkaviszonyból eredő, illetőleg ahhoz kapcsolódó jogszabályi kötelezettségei teljesítése érdekében, az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezései szerint kezeli. A Munkáltató a Munkavállalóra vonatkozó tény, adatot, véleményt harmadik személlyel csak törvényben meghatározott esetben, vagy a Munkavállaló hozzájárulása alapján közölhet. A Munkáltató tájékoztatja a Munkavállalót arról, hogy a munkabér-fizetéssel kapcsolatos kötelezettségei teljesítéséhez szükséges személyes adatait a bérszámfejtést is végző könyvelő részére átadja.  
Felek jelen munkaszerződés megkötése során éltek az Mt. 209. § (1) bekezdésében biztosított eltérési lehetőségekkel. Ennek alapján kifejezetten úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a jelen munkaszerződés és az Mt. Második Részének valamely rendelkezése ellentmond egymásnak, a jelen munkaszerződés rendelkezései irányadók, kivéve, ha a törvénytől eltérést az Mt. 209. § (2) bekezdése tiltja.
- 17. A munkavállaló kötelezettséget vállal arra, hogy a személyi adataiban bekövetkezett változásról 8 napon belül írásban tájékoztatja a munkáltatót.
- 18. A jelen munkaszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Munka Törvénykönyve és az egyéb munkaviszonyra vonatkozó szabályok, rendelkezései az irányadóak. A munkaviszonyból eredő vitás kérdésekben, a területileg illetékes Munkaügyi Bíróság jár el.

Jelen 3 egymással szó szerint megegyező példányban készült szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az adatvédelmi tájékoztató és hozzájárulás.

Kelt: Budapest, 2024 ..... napján.

.....  
Juhász Álmos György  
Munkavállaló

.....  
VERES PÉTER Lakásfenntartó Szövetkezet  
Képviseli: .....  
Igazgatósági tag

1039 Budapest, Gyűrű utca 15.

1. Számú Melléklet

**MUNKAVÁLLALÓI TÁJÉKOZTATÁS ÉS MUNKAVÁLLALÓI HOZZÁJÁRULÁS  
SZEMÉLYES ADATOK KEZELÉSÉRŐL  
AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE ALAPJÁN**

A VERES PÉTER Lakásfenntartó Szövetkezet / székhely: 1039 Budapest, III., Gyűrű utca 15/, mint Munkáltató képviselőjeként, mint **adatkezelőként** tájékoztatom, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete alapján Ön, mint szerződéses munkavállaló **érintettnek** minősül. Munkáltató, mint adatkezelő a munkavállaló személyes adatait kezeli a munkaerő felvételtől kezdődően.

**Kezelt személyes adatok:**

- **név, születési hely és idő, anyja neve, lakcíme, TAJ száma, adóazonosító jele, személyi száma, bankszámla száma**
- **letiltásra vonatkozó adatok**

**1. Az adatkezelés célja**

Tekintettel a tartós jogviszonyra, a kezelt személyes adatok széles körére, az adatkezelés célja adatcsoportonként változó.

- **név, születési hely és idő, anyja neve, lakcíme, TAJ száma, adóazonosító jele, bankszámla száma és letiltásra vonatkozó adatok:** munkáltató törvényi kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges (bejelentési kötelezettségének, munkajogi, pl. munkabér fizetési kötelezettségek teljesítése)

**2. Az adatkezelés jogalapja**

Tekintettel a kezelt személyes adatok széles körére, az adatkezelés célja adatcsoportonként változó, részben jogi kötelezettség teljesítése, részben jogos érdek.

- **Jogi kötelezettség teljesítése:** Munkáltató hatóság részére történő bejelentési kötelezettsége, Mt. alapján fennálló munkabér fizetési kötelezettsége, hatóság által elrendelt letiltás teljesítése
- **Jogos érdek:** Az adatkezelő az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Az adatkezelő az érdekmérlegelést elvégezte, és az alábbiakat állapította meg.
- az érintett jogai: személyiségi jogainak védelme
- jogos érdek: személy- és vagyonvédelem
- szükségesség és arányosság, célhoz kötöttség, adattakarékosság figyelembe vétele
- az érintettek tájékoztatása jelen szabályzat munkavállaló részére történő átadásával

**3. Munkavállaló adat jogai:**

A személyes adataihoz kapcsolódóan a munkavállalónak, mint érintettnek a jogszabályban meghatározott jogai vannak:

- a) hozzáférési jog (adatok megismerése, az a tény, hogy történik-e adatkezelés);
- b) amennyiben egy adat elavult vagy helytelen, ennek kiigazítása;
- c) törlés (kizárólag a hozzájáruláson alapuló adatkezelés esetén);
- d) az adat kezelésének korlátozása;
- e) a személyes adatok direkt marketing célokra való használatának megtiltása;
- f) személyes adatainak harmadik személy szolgáltató számára történő átadása, vagy ennek megtiltása;
- g) bármely az adatkezelő által kezelt személyes adatról másolat kérése; vagy
- h) tiltakozás a személyes adat használata ellen.

**4. Az adatkezelés helye és időtartama**

Az adatokat a munkáltató mint adatkezelő a székhelyén a munkaviszony fennállása alatt és a megszűnést követő 8 évig tárolja. Kivételt képez a kamerai képfelvétel, melyeket az adatkezelő székhelyén levő központi felvevőegységen 3 munkanapig tároljuk.

**5. Adatbiztonsági intézkedések**

Az adatokat munkáltató úgy kezeli, hogy az adatkezelő személyén kívül más személy ne láthassa.

## 1039 Budapest, Gyűrű utca 15.

Az adatokhoz történő hozzáférés csak biztonságos módon, és akként történhet (jelszóval), hogy az adatkezelő személye azonosítható legyen. A jogosultság indokának megszűnése esetén az adatokhoz történő hozzáférést haladéktalanul meg kell szüntetni.

### 6. Az érintettek jogorvoslati lehetőségei

Az adatvédelmi felügyeleti hatóság: Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság (továbbiakban: NAIH, címe: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/C, e-mail címe: [ugyfelszolgalat@naih.hu](mailto:ugyfelszolgalat@naih.hu)). Az érintett panaszt nyújthat be a NAIH-hoz amennyiben álláspontja szerint a rá vonatkozó személyes adat kezelés nem felel meg a jogszabályi kötelezettségeknek.

A NAIH döntése ellen bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

### 7. Munkavállaló tudomására jutott személyes adatok

#### 1. Üzleti titok

Munkavállaló Munkáltatótól és Munkáltató Ügyfeleitől birtokába kerülő minden adatot üzleti titokként bizalmasan kezel. A titoktartás megszegéséből származó következményekért, valamint Munkáltatónak okozott kárért Munkavállalót teljes körű anyagi és büntetőjogi felelősség terheli, a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv és Büntető Törvénykönyv rendelkezései szerint. E titoktartási kötelezettség az információ megszerzésétől számítva korlátlan időtartamig érvényes.

Üzleti titok (bizalmas információ) körébe tartozik minden adat, függetlenül attól, hogy a titokjelleg (bizalmas információ jelleg) a közléskor feltüntetésre került-e az adathordozón vagy a szóbeli közlés alkalmával erre vonatkozóan kiemelésre került. Üzleti titok (bizalmas információ) körébe tartozik minden üzletmenettel és Munkáltató tevékenységével kapcsolatos adat, információ. Munkáltató a titoktartás körébe vonja az ügyfelekkel, megrendelőkkel és a szállítókkal kapcsolatos valamennyi adatot, információt, beleértve az azokkal kapcsolatos kommunikációt és dokumentumokat is. Munkavállaló jövedelem és bér adatait, juttatásait kiemelten titkosan kezeli, más munkavállaló számára nem adja ki. Munkavállaló kötelezettségszegése (pl. bizalmas információk kiszivárogtatása) a munkaszerződés alapján azonnali hatályú felmondás alapjául szolgál.

#### 2. Adatkezelés

Amennyiben munkavállaló adatkezelőnek minősül, úgy köteles valamennyi, a munkáltatónál hatályos adatvédelmi szabályzat szerint eljárni.

Az adatkezelő munkavállaló feladatait, az általa vezetendő nyilvántartásokat a munkaköri leírása tartalmazza.

**Alulírott Munkavállaló az adatvédelmi tájékoztatást megismertem és elfogadom.**

**Továbbá nyilatkozom, hogy önkéntes, konkrét, tájékoztatáson alapuló, külső befolyástól mentes egyértelmű hozzájárulásomat adom a személyes adataim kezeléséhez az adatkezelő és adatfeldolgozói részére.**

**Jelen tájékoztatás és hozzájárulás a munkaszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.**

Kelt: Budapest, 2024. ....

.....  
Juhász Álmos György  
Munkavállaló

.....  
VERES PÉTER Lakásfenntartó Szövetkezet  
Képviseli: .....  
Igazgatósági tag

**Munkaköri leírás TERVEZET**

1. Munkavállaló neve: Juhász Ámos György
2. Munkavállaló munkakörének megjelölése: Igazgatóság elnöke
3. Munkavállaló munkakörébe tartozó feladatok részletes meghatározása:  
Az Elnök az Alapszabály II. fejezet 3/ 4-8. pontjai szerint választott tisztségviselőként a munkaszervezet vezetője és az operatív feladatok irányítója is. Képvisei a lakásszövetkezetet, és rendelkezik a cégjegyzési joggal, jogilag felel a lakásszövetkezet jogszabályok és alapszabály szerinti működéséért. A fenti általános meghatározás magában foglalja:
  - a lakásszövetkezet működésével összefüggő jogszabályok megismerését, betartását, illetve betartatását;
  - az alapszabályból fakadó teendőket, amelyeket nem szükséges részletesen felsorolni.A fenti pontban leírtakból, és a gyakorlati tennivalókból külön kiemelendők – a teljesség igény nélkül – az alábbi feladatok:
  - a lakásszövetkezet fórumainak (közgyűlés, részközgyűlés) előkészítése, levezetése
  - a lakásszövetkezeti épületek, és vállalkozásaink költségvetési tervezetének elkészítése
  - gondoskodik arról, hogy a szövetkezet adózási és számviteli rendje megfeleljen a törvényi előírásoknak
  - beérkező számlák vizsgálata, aláírása
  - beérkező levelek illetékességének megállapítása, továbbítása
  - felújítási munkák költségvetésének egyeztetése, szerződéskötés, munka elvégzésének ellenőrzése
  - bank utalások ellenőrzése, jóváhagyása, indítása
  - költségek figyelemmel kísérése, elemzése
  - tájékozódás a szövetkezeti bankszámlák egyenlegéről
  - a szövetkezet likviditásának, gazdaságos működésének figyelemmel kísérése, a kapcsolódó elemzések, utókalkuláció elkészítése
  - tájékozódás – szükség esetén – intézkedés a hátralékosokkal kapcsolatos ügyintézésben
  - munkáltatói jog gyakorlása a lakásszövetkezet alkalmazottai felett, munkatársak közvetlen irányítása
  - javaslatot tesz az igazgatóságnak az alapszabály és jogszabályi működés személyi, anyagi, technikai feltételeinek megteremtésére
  - munkaszüneti napokon ügyelet megszervezése
  - kapcsolattartás a Felügyelő Bizottsággal és az Igazgatósággal
  - szolgáltatókkal kapcsolattartás, szerződések felülvizsgálata, aktualizálása
  - kapcsolattartás biztosítókkal, szerződések aktuális állapotban tartása
  - pályázatok figyelése
  - tulajdonosi panaszbejelentések kivizsgálása, véleményezése
  - épületek bejárása évente
  - képviseli a lakásszövetkezetet, akadályoztatása esetén gondoskodik a helyettesítéséről.
4. A munkáltatói jogok gyakorlója a munkavállaló felett: a lakásszövetkezet közgyűlése.
5. A munkakör betöltésének képzettségi és egyéb feltételei: 8 általános iskolást követően legalább államilag elismert szakmunkásképző iskolai végzettség, valamint műszaki, gazdasági, jogi ismeretek.
6. A munkavégzés helye: Munkáltató székhelye

Jelen munkaköri leírás a munkaszerződés elválaszthatatlan melléklete.  
A munkaköri leírást átvettem, és az abban leírtakat elfogadom:

Kelt: Budapest, 2024. ....

.....  
Juhász Ámos György  
Munkavállaló

.....  
VERES PÉTER Lakásfenntartó Szövetkezet  
Képvisei: .....  
Igazgatósági tag

## Határozati javaslatok

I.1.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja Juhász Álmos a szövetkezet elnökét levezető elnöknek.

I.2.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja ..... jegyzőkönyvvezetőnek.

I.3.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja ..... jegyzőkönyv hitelesítőnek.

I.4.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja ..... jegyzőkönyv hitelesítőnek.

I.5.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés hozzájárul, hogy a jegyzőkönyv elkészítéséhez hangfelvétel készüljön, mely anyagot a hitelesítés után 90 nappal megsemmisítenek.

II.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja a tervezett alapszabály módosítást a III. fejezet 1. bekezdés 2. pontján. A módosítás szövegezése:

„A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az – igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. A lakásszövetkezet Igazgatóság elnökének és tagjainak cégjegyzési joga együttes azzal, hogy az egyik aláíró mindenképpen az elnök, a másik pedig valamelyik igazgatósági tag.

Más tag vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.”

III.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja a Felügyelő Bizottság javaslatát az elnök munkabérére, Bruttó 700.000,- Ft/hó.

IV.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja a szövetkezet elnökének munkaszerződés tervezetét.

V.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja, hogy a szövetkezet elnökének munkaügyi kérdésekben az aláírója Victor Zsuzsanna legyen teljeskörűen, valamint felhatalmazza Victor Zsuzsát, hogy az igazgatóság elnökével a munkaszerződést megkösse.

VI.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés tudomásul veszi, a vezető tisztségviselők javaslatát, hogy a Szövetkezet 2023. évi beszámolóját letétbe helyezi a cégbíróságon passzív státuszban.

VII.2024.10.08.sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja a szövetkezet 2024. évre előterjesztett költségvetését.

## Vizsgálati jelentés

a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet (1039 Budapest, Gyűrű utca 15.)

2023. évre vonatkozó beszámoló ellenőrzéséről

Az ellenőrzött szerv neve és címe: Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet, 1039 Budapest, Gyűrű u. 15.

Az ellenőrzés alá vont időszak: 2023. év

A vizsgálatot végezte: Izsó Krisztina mérlegképes könyvelő

A vizsgálat lefolytatására a LÉTÉSZ K/305.2/2024. sz. megbízólevele alapján került sor.

### A vizsgált szervezetre vonatkozó általános adatok:

Adószám: 10114018-1-41

Alakulás: 1978.04.27.

A Szövetkezet elnöke: Juhász Álmos

A Szövetkezet felügyelőbizottságának elnöke: Vámos Imre

A Szövetkezet kezelésében lévő lakások száma: 955 db

Könyvvezetés: kettős könyvvitel

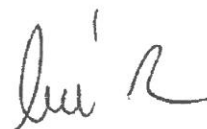
### Adóalanyiság:

- nem áfa alany
- társasági adóalany
- iparűzési adóalany

Tevékenység: Alap- és vállalkozási tevékenység egyaránt

### Általános megállapítások:

- A könyvvezetést végző megbízott az ellenőrzés elvégzéséhez szükséges dokumentumot részben bocsátotta rendelkezésemre.
- a 2021-2022. évi ellenőrzés által tett hibák nagy részt nem kerültek kijavításra, és a 2023. évi beszámolónál sem lettek alkalmazva (pl. felújítások passzív időbeli elhatárolása, magántulajdonban lévő lakások értékcsökkenése, épületenkénti elszámolás hiánya)
- Mivel jelen ellenőrzés csak a beszámoló és ahhoz szorosan kapcsolódó bevallásokra terjed ki, ezért az egyes főkönyvi számok nem kerültek olyan mélységben ellenőrzésre, mint a korábbi (2021-2022.évi) általános ellenőrzés. Azonban jelen jelentés azzal összhangban, az abban tett megállapításokat részben (idézőjel között) beemelve került összeállításra.



#### **Mérleg A. II. Tárgyi eszközök: 1.608.028 eFt**

A korábbi megállapítás részletesen kitért a tárgyi eszközök nyilvántartására. Abban többek között kifogásolva volt a felújítások elszámolása. A 2023. évi főkönyvi kivonatból megállapítható, hogy az alábbi elszámolásokban/könyvelésben nem történt változás.

- „minden épületrészt külön tárgyi eszköz kartonon kell szerepeltetni, s pontosan nevén nevezve. Az alapszabálynak tartalmaznia kellene ezen épületrészeket.
- minden felújítást külön tárgyi eszköz kartonon kell szerepeltetni. Azért sem lehet egy kartonon nyilvántartani az összes felújítást, mert az élettartamuk sem egyforma. Pl. egy lift - teljes felújítása utáni - élettartama akár 40 év is lehet, de ha csak részleges felújítás van, pl. kötélcseré, az nem tart ki 40 évig, de más a tetőszigetelésnek, egy kazánnak vagy elektromos fővezetéknek is az élettartama.”

Ezen kívül korábban szóban említésre került, hogy a majdnem 2 milliárd értékű épület valószínűsíthetően az egyes magántulajdonban lévő lakások értékét is magában foglalja a Mérleg tőkeváltozás sorával összhangban. Ezt megvizsgálni továbbra is szükséges, mert ez a tétel nem a lakásszövetkezet tulajdona, így az a mérlegben nem szerepelhet. Így az 1.608.028 eFt nem helyes.

#### **Mérleg B. II. Követelések: 111.636 eFt**

- hátralék: 49.469 eFt – revízió nem kapott számszaki kimutatást/analitikát
- egyéb: 62.187 eFt összeg a főkönyvi kivonattal egyezik, azonban nem helyes.  
Törvényi előírás, hogy ugyan a követelések között kerül lekönyvelésre egy túlfizetés, azt a mérlegben (átkönyvelés nélkül) a kötelezettségek között kell szerepeltetni.  
Ez a sor tartalmazza Német Ferencsel szembeni 58.345 eFt összegű követelést is.  
Táblázatba foglalva:

| Egyéb követelések                | főkönyvi egyenleg  | mérlegben szerepeltetve helyesen          |               |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------------|
|                                  |                    | követelés                                 | kötelezettség |
| 311. Bérleti díj elszámolások    | 3 723 997          | 3 974 217                                 | 250 220       |
| 312. Közös költség               | 27 719 105         | nincs információ                          |               |
| 314. Felújítás                   | 21 749 626         | nincs információ                          |               |
| 352. Bérelőleg Székely           | 118 900            | 118 900                                   |               |
| 3651. Német Ferenc tartozás      | 58 344 781         | 58 344 781                                |               |
| <b>Mérlegben szereplő összeg</b> | <b>111 656 409</b> | 312-314. tételek miatt nem megállapítható |               |

Német Ferencsel szembeni követelés: Revízió részletes kimutatást kapott az 58.344.781 Ft összegről. Ezen kimutatás, valamint a mérlegben szereplő „középső oszlop – előző évek helyesbítése” egyértelműen kimutatja, hogy a 2022. évi beszámoló valótlan adatokat tartalmazott, azokat meghamisították. Előző revízióból kiemelve:

**„3621. Elszámolásra kiadott előleg – Német** T 10.556.740 Ft

**373. Egyéb elszámolások – Szabó István** T 1.100.000 Ft

**374. Egyéb elszámolások - Szatmáry Albert** T 1.200.000 Ft

Revízió választ nem kapott, hogy ezek a 2021. évi főkönyvi tételek pontosan mit takarnak. Fenti személyek mikor és miért kapták, illetve mi az összeg visszafizetésének határideje. 2022-ben mindhárom tétel visszafizetésre került.”

A könyvelő által összeállított beszámoló Előző évek helyesbítései (középső oszlop) többek között az előző revízió által említett összegeket is tartalmazza. Azaz a könyvelés szerinti Szabó Istvánnak

elszámolásra kiadott 1.100 eFt, valamint Szatmáry Albertnek kiadott 1.200 eFt Német Ferencnek lett kiadva. Ezek a személyek elismerték, hogy felvették ezen összegeket? Előző revízió kifogásolta, hogy a pénztárbizonylatok nincsenek utalványozva, azaz nincsenek engedélyezve a kifizetések. Se a könyvelő, se a felügyelő bizottság tagjai nem kérdőjelezték meg ezen kifizetések szabályszerűségét? Fenti 3 tétel összege: 12.857 eFt, azonban revízió részére átadott „Német Ferenc analitika” 21.443 e Ft 2022. évi tartozást mutat. Nem derül ki a főkönyvi kivonatból, hogy a  $21.443 - 12.857 = 8.586$  e Ft „további” tartozás hol szerepelt a 2022. évi főkönyvben. A jelentés 1. sz. melléklete a könyvelő által rendelkezésre bocsátott analitika Német Ferenc tartozásával kapcsolatban.

Felülvizsgálandó, hogy az 1. sz. melléklet kimutatása Német Ferenc minden tartozását tartalmazza-e?

**A követelések 111.636 eFt összege a fenti indokok miatt nem egyértelműsíthető, illetve a követeléseket növeli a szállítók között kimutatott túlfizetés 359 eFt összege (lásd lentebb szállítókna!)**

**Mérleg B. IV. Pénzeszközök** – a havi záró kivonatok bemutatásra kerültek, azok egyeznek a főkönyvi kivonaton kimutatott összegekkel. Azonban külön kérésre sem kapta meg revízió a házipénztár jelentést. Ezért a **pénzeszközök között kimutatott 1.089 e Ft nem került teljes mértékben bemutatásra.**

**Mérleg F. Kötelezettségek: 139.163 eFt.**

- hosszú lejáratú kötelezettségek: 49.119 eFt, amely összeg hitelt és kauciót tartalmaz
- rövid lejáratú kötelezettség: 90.044 eFt, amelynek összetétele az alábbi:
  - a) hitelek: 50.930 eFt
  - b) adók, járulékok: 1.890 eFt (NAV adók: 1.532 + iparűzési adó: 358)
  - c) decemberi bérek, tiszteletdíjak: 1.704 eFt
  - d) szállítók: 35.520 eFt

Mind a Lift, mind a Panel hitel, mind a TRAVILL hitel kimutatás alapos és részletes volt már 2022-ben is. Szűrőpróba ellenőrzés során a Gyűrű u. 16. Lift hitele került most ellenőrzésre, a főkönyvben kimutatott összeg egyezett a pénztárat igazolásával. **A hitelek kimutatása mind a hosszú, mind a rövid lejáratú összegek tekintetében helyes.**

**Adók, járulékok: 1.890 eFt**

1. NAV adók: 1.532 eFt

Korábbi revízió több megállapítást tett arra vonatkozóan, hogy a 2021-2022. évi főkönyv nem egyezett az adófolyószámlával. A 2023. évi főkönyv már egyezik az adófolyószámlával, **az adók, járulékok 1.890 eFt-ből 1.532 eFt helyes.** Alapvetően a főkönyvi kivonatból nem lehet látni egy főkönyvi katon „rendezési” módszerét (jelen ellenőrzésnek nem volt feladata a részletes könyvelés ellenőrzése), azonban egy észrevételt tesz revízió.

A 461. Társasági adó főkönyvi számlának 2022. évben 174.000 Ft volt a záróegyenlege, ami egyébként nem egyezett a NAV adófolyószámlával (korábbi revízió NAV adófolyószámla és a főkönyvi kivonat rész). A 2023. évben csak a 2023. évi társasági adó összege, 278.000 Ft szerepel a főkönyvi kivonaton. Egyrészt a 461. társasági adó számla követel oldalán, mint nyitó tétel szerepelni kell a 174.000 Ft-nak, másrészt az adófolyószámla szerint befizetésre/átvezetésre került 221.000 Ft, s ennek a 461. társasági adó számla tartozik oldalán kellene szerepelnie, harmadrészt a 461. társasági adó követel oldalán  $174.000 + 278.000 = 452.000$  Ft-nak kellene szerepelnie. Hangsúlyozom, a 461. társasági adó számla 2023. év végi egyenlege 278.000 Ft helyes, de semmilyen ész érvekkel alátámasztható bizonyíték nincs arra, hogyan jött ki a szám. Fenti okfejtés a többi adónemre is igaz.

2. Iparüzési adó: 358 eFt

**Iparüzési adó bevallás nem került beadásra 2023. évre vonatkozóan.** Ez egyértelműen látszik a lekért folyószámlából (könyvelő külön kérésre sem küldte meg, azt az elnök úr küldte meg revízió részére). Ezen kívüli problémák:

- Mivel nem került beadásra a bevallás, így nem került jóváírásra az előlegek és az éves kötelezettség közötti különbség, így a lakásszövetkezet jelenleg a folyószámla szerint 200.000 Ft-tal tartozik. Erre az összegre késedelmi kamatot számol az önkormányzat.
- A könyvelés szerint a lakásszövetkezet az egyszerűsített adóalap szerint határozta meg fizetési kötelezettségét, 170.000 Ft-ot. Azonban ezt a tényt a 2022. évi bevalláson szerepeltetni kellett volna, utólag már nem lehet. Véleményem szerint nem fogják elfogadni a kedvezőbb adómeghatározást (170.000 Ft), de mindenképp pótolni kell a bevallást és meg kell próbálni.
- A 170.000 Ft éves kötelezettség lekönyvelése egyértelműen megállapítható a főkönyvi kivonatból. Azonban a 4695. Helyi iparüzési adó számla egyenlege nem egyezik az önkormányzati folyószámlával, még akkor sem, ha úgy tekintjük a folyószámlát, mintha a 2023. évi bevallás beadásra került volna. A könyvelés szerint 187.999 Ft a 2022. vagy előtti évek tartozása, ezzel szemben az adófolyószámla 11.543 Ft előző évek tartozását mutatja.
- Sem a 2023. évi 170.000 Ft, sem a 2024. évi előlegek nincsenek befizetve.
- Ha a 2023. évi bevallás bement volna, s ott 2024. évre is egyszerűsített adóalap meghatározását választotta volna a szövetkezet (utólag szintén nem lehet), akkor a 2024. évre vonatkozó 170.000 Ft összeget 2024. május 31-ig be kellett volna fizetni. Ennek az az előnye is lenne, hogy a 2024. évre további összeget nem kellett volna fizetni. Ezzel szemben csak az első félévi előlegre 185.458 Ft van előírányozva.
- 2023. évben 51.933 Ft késedelmi pótlék került befizetésre 53.490 Ft helyett (1.557 Ft tartozás) és 2024. évben már 10.585 Ft elő van írva.
- Fentiek miatt **a mérlegben szereplő 358 eFt iparüzési adó kötelezettség nem valós.**

**Szállítók: 35.520 eFt**

A főkönyvi kivonat szerinti 35.520 e Ft 35.879 eFt kötelezettségből és 359 eFt követelésből tevődik össze. A követeléseknél leírt szabály követendő, azaz ha egy szállítót „túlfizetünk”, akkor azt a mérlegben követelésként kell szerepeltetni, és nem a többi kötelezettséget (tartozást) csökkenteni a túlfizetés összegével. **Így a szállítók miatti kötelezettség helyesen: 35.879 eFt.**

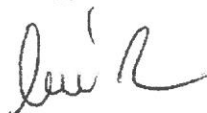
**Mérleg G. Passzív időbeli elhatárolások: 18.464 eFt**

A korábbi revízió megállapította, hogy az úgynevezett „áthúzódó” költség számlák nem lettek passzív időbeli elhatárolásként elszámolva, 2023-ban ez megtörtént 1.475 eFt összegben. Ezen kívül a már korábbi években is elszámolt, több évre előre kifizetett használati jog is jól van elszámolva. **Így a kimutatott 18.464 eFt helyes. Azonban továbbra sincsenek a felújításokkal kapcsolatos időbeli elhatárolások elszámolva.**

Korábbi revízió megállapítása:

*„Lakásszövetkezeti sajátosság a felújítások elszámolása. A felújításra befizetett pénzeszegek nem olyan típusú bevételek, mint a használati díj (közös költség), célbefizetések stb, hanem „csak” felújításra átvett pénzeszköz. Év közben az árbevételről elkülönítve, egyéb bevételeként célszerű nyilvántartani, s év végén a fel nem használt részt a passzív időbeli elhatárolások közé át kell vezetni, mint halasztott bevételt.*

*Az elszámolás a következőképpen történik: A felújítások év közben aktiválásra kerülnek, s év végén értékcsökkenést számolunk el utánuk. A tárgyévi felújításra elszámolható összeg a felújításra átvett pénzeszközből az elszámolt értékcsökkenéssel egyező. Minden felújítás – akár tárgyévben történt az*



aktiválás, akár a megelőző években – értékcsökkenése beleszámít a felújításra átvett pénzeszköz elszámolásába.”

#### Eredménykimutatás

Korábbi revízióból idézet:

„A beszámoló összeállításánál alapkövetelmény, hogy mind a bevételeket, mind a kiadásokat meg kell osztani az **alap- és a vállalkozási tevékenység** között. A megosztás fő szabálya, hogy a bevételek arányában kell a megosztást elvégezni, illetve a számviteli szabályzatban kell kitérni a megosztás módjára. Azonban a szövetkezet a költségeit döntő részben bevétel arányosan, de egyes költségelemeknél négyzetméter alapján osztotta meg a költségeket. Továbbá követelmény, hogy **házáként is meg kell osztani a bevételeket, kiadásokat**, azonban a szövetkezet ezt nem teszi meg.”

Nincs tudomásom arról, hogy számviteli szabályzat készült volna korábbi revízió óta, így feltételezem, hogy az alap- és vállalkozási tevékenység megosztása továbbra sincs írásba fektetve.

| Bevételarányosság meghatározása             | összeg             | arány          |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Fenntartási hozzájárulás (közös költség)    | 169 429 434        | 87,81%         |
| Felújítási bevétel                          | 39 725 710         |                |
| Egyéb bevételekből alaptevékenység          | 7 638 181          |                |
| <b>Alaptevékenység bevétele</b>             | <b>216 793 325</b> |                |
| Vállalkozási bevétel (bérleti díjak)        | 24 617 884         | 12,19%         |
| Egyéb bevételekből vállalkozási tevékenység | 5 470 000          |                |
| <b>Vállalkozási tevékenység bevétele</b>    | <b>30 087 884</b>  |                |
| <b>Összes bevétel (alap+vállalkozási)</b>   | <b>246 881 209</b> | <b>100,00%</b> |

| Megosztás alá vont költségek, ráfordítások                           | összeg             |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 51. Anyagköltség                                                     | 2 457 904          |
| 52. Igénybe vett szolgáltatások (levonva a lifttel kapcs. költséget) | 73 038 634         |
| 53. Egyéb szolgáltatások költségei                                   | 21 347 041         |
| 54. Bérköltség                                                       | 34 619 910         |
| 55. Személyi jellegű egyéb kifizetések                               | 254 518            |
| 56. Bérjárulékok                                                     | 2 698 119          |
| 86. Egyéb ráfordítások                                               | 2 952 358          |
| <b>Megosztás alá vont költségek, ráfordítások</b>                    | <b>137 368 484</b> |

| Megosztás alá vont költségek, ráfordítások megosztása | Alaptev.           | Vállalk. tev.     | Összesen           |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 51. Anyagköltség                                      | 2 158 286          | 299 618           | 2 457 904          |
| 52. Igénybe vett szolgáltatások                       | 64 135 225         | 8 903 409         | 73 038 634         |
| 53. Egyéb szolgáltatások költségei                    | 18 744 837         | 2 602 204         | 21 347 041         |
| 54. Bérköltség                                        | 30 399 743         | 4 220 167         | 34 619 910         |
| 55. Személyi jellegű egyéb kifizetések                | 223 492            | 31 026            | 254 518            |
| 56. Bérjárulékok                                      | 2 369 218          | 328 901           | 2 698 119          |
| 86. Egyéb ráfordítások                                | 2 592 466          | 359 892           | 2 952 358          |
| <b>Összesen</b>                                       | <b>120 623 266</b> | <b>16 745 218</b> | <b>137 368 484</b> |

| Elkülöníthető költségek, nem kell megosztás alá venni | Alaptev.          | Vállalk. tev.    | Összesen          |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 52-ből Lifttel kapcsolatos költségek                  | 8 822 805         | 0                |                   |
| 814. Bérelt helyiségek rezsiköltsége                  | 0                 | 1 533 958        |                   |
| 57. Értécsökkenés                                     | 42 050 258        | 0                |                   |
| 8672. Iparüzési adó                                   | 0                 | 170 000          |                   |
| 87. Pénzügyi műveletek ráfordításai                   | 27 314 497        | 0                |                   |
| <b>Megosztás nélküli, elkülöníthető költségek</b>     | <b>78 187 560</b> | <b>1 703 958</b> | <b>79 891 518</b> |

|                                   |                    |                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Összes költség, ráfordítás</b> | <b>198 810 826</b> | <b>18 449 176</b> | <b>217 260 002</b> |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|

| Összesítés beszámoló szerint ezer Forintban | Alaptev.       | Vállalk. tev. | Összesen       |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 51-52-53-814. Anyagjellegű ráfordítások     | 93 861         | 13 339        |                |
| 54-55-56. Személyi jellegű kifizetések      | 32 992         | 4 580         |                |
| 57. Értécsökkenés                           | 42 050         | 0             |                |
| 86. Egyéb ráfordítások                      | 2 592          | 530           |                |
| 87. Pénzügyi műveletek ráfordítása          | 27 314         | 0             |                |
| <b>Összes költség, ráfordítás</b>           | <b>198 811</b> | <b>18 449</b> | <b>217 260</b> |

| Ellenőrzött beszámoló adatai            | Alaptev.       | Vállalk. tev. | Összesen       |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 51-52-53-814. Anyagjellegű ráfordítások | 91 843         | 13 824        |                |
| 54-55-56. Személyi jellegű kifizetések  | 33 340         | 4 233         |                |
| 57. Értécsökkenés                       | 41 503         | 547           |                |
| 86. Egyéb ráfordítások                  | 4 486          | 170           |                |
| 87. Pénzügyi műveletek bevétele         | 24 560         | 2 754         |                |
| <b>Összes költség, ráfordítás</b>       | <b>195 732</b> | <b>21 528</b> | <b>217 260</b> |

**Az ellenőrzött és a revízió által javasolt megosztás közötti különbségek okai:**

1. Az ellenőrzött eredménykimutatásban a bevétel arányosság meghatározásában nem lettek beszámítva az egyéb bevételek, pedig azokat is figyelembe kell venni.
2. Amennyiben nincs szabályozva a megosztás, akkor bevételarányosan kell figyelembe venni azokat a költségeket, amelyek nem különíthetők el egyértelműen alap- és vállalkozási tevékenységre.
3. Az ellenőrzött eredménykimutatásban a tárgyi eszközök értékcsökkenése nem bevételarányosan, hanem négyzetméterarányosan (üzletek területe/összes terület) lett megállapítva. Ha ez szabályozva is lenne, revízió akkor is kifogásolná ezen megosztást egyrészt nem jó a felújítások értékcsökkenésének nyilvántartása, elszámolása (lásd Mérleg A. II. Tárgyi eszközök és előző revízió

tárgyi eszközök), másrészt, ha a lifttel kapcsolatos költségek élesen elkülöníthetőek alaptevékenység költségeként, tehát még megosztás alá sem kerülnek, akkor a lifttel kapcsolatos felújítások értékcsökkenését miért lehetne bármilyen aránnyal osztani alap- és vállalkozási tevékenység között.

4. A személyi jellegű ráfordítások megosztás eltérésének oka, könyvelő válasza szó szerint: „A társasági adó levezetéséhez figyelembe vett személyi jellegű ráfordítás azért kevesebb, mert bizonyos kifizetéseket úgy ítélt meg, hogy azok nem köthetőek vállalkozási tevékenységhez.”

Ha még lehetne ilyen döntést hozni, azt egy könyvelő önmaga nem teheti meg. A szervezet esetében az igazgatóság hozhat döntést, természetesen a könyvelő javaslatát figyelembe véve. Arról nem beszélve, hogy egy vállalkozó könyvelő, aki nincs napi kapcsolatban a szervezet vezetésével önállóan hogyan is tud ilyen kérdésben dönteni? Egyéb, részletesebb magyarázat nem érkezett e tárgyban.

5. Könyvelő revízióval történt egyeztetésével többször hangsúlyozza, hogy munkáját sem könyvvizsgálók, sem a NAV nem kifogásolták. Bizonyítékként csatolta egy NAV ellenőrzés egy oldalát. Az elnök úrtól megkaptam a teljes NAV ellenőrzés anyagát. Sehol nincs arról szó benne, hogy a könyvelő közölte volna, hogy a személyi jellegű ráfordításoknál saját hatáskörben döntött, tehát információt titkolt el a hatóság elől. Könyvvizsgálói jelentést, ahol a könyvelő munkáját (akár a követelés-kötelezettség bemutatásánál, akár a társasági adó kiszámításánál) jóváhagyták volna, nem láttam.

#### Összegzés:

- Fontosnak tartom továbbra is hangsúlyozni, hogy érvényes, jogszabályi feltételeknek megfelelő alapszabállyal és számviteli szabályzatokkal tud a szervezet jogszerűen működni, és tudja a számviteli törvénynek megfelelő beszámolót összeállítani.
- A vizsgálat során arra a következtetésre jutottam, hogy a Szövetkezet 2023. évi beszámolójában kimutatott adatok csak részben adnak megbízható és valós képet a Szövetkezet vagyoni és pénzügyi helyzetéről. **A 2023. évi beszámolót (mérleg és eredménykimutatás) nem javaslom elfogadni.**

Budapest, 2024. augusztus 15.



Izsó Krisztina

mérlegképes könyvelő

regisztrációs szám: 204845

2024-ES PÉNZÜGYI TERV

Veres Péter  
Lakásfenntartó Szövetkezet  
1039 Bp., Gyűrű utca 15.

| Megnevezés                                                | Szövetkezet 2023<br>évi terv | Szövetkezet 2023<br>évi tény | Szövetkezet 2024<br>évi terv |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Bevételek                                                 |                              |                              |                              |
| Közösköltség (üzemeltetés)                                | 173 042 760 Ft               | 169 312 694 Ft               | 200 680 000 Ft               |
| Közösköltség (felújítási alap befizetés)                  | 60 500 000 Ft                | 48 239 789 Ft                | 23 000 000 Ft                |
| Techem költségosztó csere                                 | - Ft                         | 7 363 450 Ft                 | 16 673 550 Ft                |
| Tóth István szolgálati lakás                              | - Ft                         | 4 770 000 Ft                 | - Ft                         |
| Bérleti díjak                                             | 25 242 800 Ft                | 23 220 883 Ft                | 26 600 000 Ft                |
| Összesen:                                                 | 258 785 560 Ft               | 252 906 816 Ft               | 266 953 550 Ft               |
| Kiadások                                                  |                              |                              |                              |
| Igénybe vett szolgáltatások                               |                              |                              |                              |
| Víz, csatorna                                             | 6 000 000 Ft                 | 3 840 092 Ft                 | 5 500 000 Ft                 |
| Szemétszállítás                                           | 600 000 Ft                   | 559 969 Ft                   | 600 000 Ft                   |
| Elektromos áram                                           | 18 000 000 Ft                | 19 857 244 Ft                | 20 000 000 Ft                |
| Távfűtés                                                  | 800 000 Ft                   | 598 527 Ft                   | 600 000 Ft                   |
| Gázáltalány                                               | 40 000 Ft                    | 40 212 Ft                    | 40 000 Ft                    |
| Lift vészjelzés (Multi Alarm)                             | 1 850 000 Ft                 | 2 030 167 Ft                 | 2 100 000 Ft                 |
| Lift kötelező vizsgálat (ÉMI)                             | 3 000 000 Ft                 | 2 978 044 Ft                 | 3 000 000 Ft                 |
| Lift javítás, karbantartás                                | 1 200 000 Ft                 | 454 594 Ft                   | 1 200 000 Ft                 |
| Lift ügyelet                                              | 3 400 000 Ft                 | 3 360 000 Ft                 | 3 400 000 Ft                 |
| Kaputelefon javítás, karbantartás                         | 200 000 Ft                   | 223 650 Ft                   | 200 000 Ft                   |
| Víz ügyelet                                               | 2 520 000 Ft                 | 1 785 000 Ft                 | - Ft                         |
| Víz-, villany-, fűtésszerelés, csőtörés, duguláselhárítás | 2 900 000 Ft                 | 2 964 868 Ft                 | 3 100 000 Ft                 |
| Kamera üzemeltetés                                        | 2 400 000 Ft                 | 2 231 797 Ft                 | 2 300 000 Ft                 |
| Takarítás                                                 | 15 000 000 Ft                | 15 575 800 Ft                | 20 640 000 Ft                |
| Rovarirtás                                                | 3 800 000 Ft                 | 3 704 590 Ft                 | 4 200 000 Ft                 |
| Techem leolvasás                                          | 6 950 000 Ft                 | 6 412 241 Ft                 | 6 950 000 Ft                 |
| Terembérlet                                               | 400 000 Ft                   | 100 000 Ft                   | 350 000 Ft                   |
| Fénymásoló bérletidíj                                     | 500 000 Ft                   | 312 634 Ft                   | 350 000 Ft                   |
| Szoftverek bérlése, frissítése                            | 600 000 Ft                   | 626 604 Ft                   | 630 000 Ft                   |
| Posta, telefon, internet                                  | 1 600 000 Ft                 | 1 728 964 Ft                 | 1 800 000 Ft                 |
| Jogi képviselő                                            | 6 960 000 Ft                 | 6 960 000 Ft                 | 7 490 000 Ft                 |
| Könyvelés                                                 | 2 280 000 Ft                 | 3 480 000 Ft                 | 4 470 000 Ft                 |
| Egyéb adminisztrációs költség                             | 1 200 000 Ft                 |                              |                              |
| LÉTÉSZ tagdíj                                             | 630 300 Ft                   | 630 300 Ft                   | 664 680 Ft                   |
| Tűz- és munkavédelemi költségek                           | - Ft                         | - Ft                         | 5 000 000 Ft                 |
| Hírlap, folyóirat, szakkönyv                              | - Ft                         | - Ft                         | 100 000 Ft                   |
| 1. oldal összesen:                                        | 82 830 300 Ft                | 80 455 297 Ft                | 94 684 680 Ft                |

2024-ES PÉNZÜGYI TERV

Veres Péter  
Lakásfenntartó Szövetkezet  
1039 Bp., Gyűrű utca 15.

| Megnevezés                                | Szövetkezet 2023<br>évi terv | Szövetkezet 2023<br>évi tény | Szövetkezet 2024<br>évi terv |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 oldal áthozatal:                        | 82 830 300 Ft                | 80 455 297 Ft                | 94 684 680 Ft                |
| <b>Anyagijellegű</b>                      |                              |                              |                              |
| Fenntartási költségek                     | 2 600 000 Ft                 | 2 764 413 Ft                 | 2 600 000 Ft                 |
| Nyomtatvány, irodaszer, csak gyártás      | 1 200 000 Ft                 | 1 042 382 Ft                 | 1 000 000 Ft                 |
| Számítógép kiegészítők                    | 50 000 Ft                    | 118 940 Ft                   | 300 000 Ft                   |
| Tisztítószer, védőfelszerelés, munkaruha  | 140 000 Ft                   | 353 978 Ft                   | 150 000 Ft                   |
| 200 Eft alatti (kisértékű eszközök)       | 400 000 Ft                   | 690 609 Ft                   | 400 000 Ft                   |
| Összesen:                                 | 4 390 000 Ft                 | 4 970 322 Ft                 | 4 450 000 Ft                 |
| <b>Egyéb szolgáltatások</b>               |                              |                              |                              |
| Bankköltség                               | 3 300 000 Ft                 | 3 372 454 Ft                 | 3 100 000 Ft                 |
| Biztosítás                                | 18 000 000 Ft                | 16 946 908 Ft                | 18 000 000 Ft                |
| Közjegyzői, végrehajtói díjak, illetékek  | 1 300 000 Ft                 | 1 027 679 Ft                 | 1 400 000 Ft                 |
| Bérelt helyiségek rezszi költsége         | 2 000 000 Ft                 | 1 533 958 Ft                 | 1 600 000 Ft                 |
| Juhász Gyula u. 6. helyiség közösköltsége | - Ft                         | 119 850 Ft                   | 480 000 Ft                   |
| Összesen:                                 | 24 600 000 Ft                | 23 000 849 Ft                | 24 580 000 Ft                |
| <b>Személyi jellegű kifizetések</b>       |                              |                              |                              |
| Béreköltség                               | 29 500 000 Ft                | 29 522 840 Ft                | 39 500 000 Ft                |
| Tisztelet díj                             | 3 200 000 Ft                 | 3 192 000 Ft                 | 3 200 000 Ft                 |
| Megbízási díj                             | 1 800 000 Ft                 | 1 905 070 Ft                 | 1 800 000 Ft                 |
| Bérmunkások                               | 3 600 000 Ft                 | 2 267 351 Ft                 | 3 850 000 Ft                 |
| Béren kívüli juttatás                     | 500 000 Ft                   | 254 518 Ft                   | 500 000 Ft                   |
| Összesen:                                 | 38 600 000 Ft                | 37 141 779 Ft                | 48 850 000 Ft                |
| <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>    |                              |                              |                              |
| Hitel törlesztés                          | 72 000 000 Ft                | 80 562 095 Ft                | 41 000 000 Ft                |
| Hitel kamat                               | 9 000 000 Ft                 |                              |                              |
| Lifthitel törlesztés                      | 8 600 000 Ft                 | 15 116 340 Ft                | 15 200 000 Ft                |
| Lifthitel kamat                           | 6 600 000 Ft                 |                              |                              |
| Összesen:                                 | 96 200 000 Ft                | 95 678 435 Ft                | 56 200 000 Ft                |
| <b>Adók</b>                               |                              |                              |                              |
| Társasági adó                             | 310 000 Ft                   | - Ft                         | 278 000 Ft                   |
| Iparüzési adó                             | 400 000 Ft                   | 367 916 Ft                   | 400 000 Ft                   |
| Összesen:                                 | 710 000 Ft                   | 367 916 Ft                   | 678 000 Ft                   |
| <b>Felújítás</b>                          |                              |                              |                              |
| Költségosztó csere                        | - Ft                         | - Ft                         | 6 000 000 Ft                 |
| Tombachcső csere                          | 36 000 000 Ft                | - Ft                         | 23 100 000 Ft                |
| Összesen:                                 | 36 000 000 Ft                | - Ft                         | 29 100 000 Ft                |
| Kiadások összesen:                        | 283 330 300 Ft               | 241 614 598 Ft               | 258 542 680 Ft               |

2024-ES PÉNZÜGYI TERV

Veres Péter  
Lakásfenntartó Szövetkezet  
1039 Bp,. Gyűrű utca 15.

| 2023 évi elszámolás |                |
|---------------------|----------------|
| Nyitó               | 25 479 270 Ft  |
| Bevétel             | 252 906 816 Ft |
| Összesen:           | 278 386 086 Ft |
| Tényleges kiadás    | 241 614 598 Ft |
| Egyéb kifizetés     | 35 682 838 Ft  |
| Egyenleg:           | 1 088 650 Ft   |

| 2023 évi pénzkészlet | 2023 Nyitó    | 2023 Záró    |
|----------------------|---------------|--------------|
| Pénztár              | 284 625 Ft    | 244 625 Ft   |
| Bank                 | 3 662 450 Ft  | 744 525 Ft   |
| Bank OFSZ            | 21 532 195 Ft | 99 500 Ft    |
| Összesen:            | 25 479 270 Ft | 1 088 650 Ft |

| Tulajdonosi tartozás | 2023          |
|----------------------|---------------|
| 2023.12.31-én:       | 49 468 731 Ft |

| 2024 évi tervezett egyenleg |                |
|-----------------------------|----------------|
| Nyitó                       | 1 088 650 Ft   |
| Befizetés                   | 56 000 000 Ft  |
| Bevétel                     | 266 953 550 Ft |
| Összesen:                   | 324 042 200 Ft |
| Tervezett kiadás            | 258 542 680 Ft |
| Egyenleg:                   | 65 499 520 Ft  |

| 2024 évi terv közösköltség lakásonként                                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Üzemeltetés                                                             |                  |
| 57 m <sup>2</sup> -es lakás (Gyűrű utcai épületek)                      | 15.390,- Ft / hó |
| 52 m <sup>2</sup> -es lakás (Juhász Gy. u. 4. és Füst M. u. 1 épületek) | 14.000,- Ft / hó |
| 51 m <sup>2</sup> -es lakás (Juhász Gy. u. 4. és Füst M. u. 1 épületek) | 13.800,- Ft / hó |
| Vízóra nélküli lakások                                                  | 30.000,- Ft / hó |
| Felújítás (ha nem fizette be egyszerre)                                 |                  |
| Lift felújítás                                                          | 2.000,- Ft / hó  |
| TECHEM költségosztó csere célbefizetés                                  | 6.500,- Ft / db  |

Tisztelt Közgyűlés !

Sajnálom, hogy az elmúlt két évben a tulajdonosok bizalma fokozatosan megrendült a Lakásszövetkezet tevékenységét illetően.

15 éve végzem a könyvelést, beszámoló készítést évről - évre azonos rendszerben.

A kapcsolódó mérlegdokumentációk, főkönyvi kivonatok a mai napig rendelkezésre állnak.

A közgyűlések előtt minden alkalommal elérhető volt a Vezetőség (Igazgatóság + Felügyelő Bizottság) tagjai részére.

A 2023 évi mérlegbeszámoló is ennek megfelelően készült. Hangsúlyozni kívánom, hogy Német Ferenc úr által elkövetett visszaélés pénzügyi vonzata- mint a beszámoló fontos része részletes dokumentációval alátámasztott. Azt, hogy betekintésre kinek van jogosultsága, nem Én határozom meg, de engedélyezés esetén készséggel állok rendelkezésre.

A közgyűlésre készült írásos előterjesztéshez a mérlegbeszámoló tekintetében a jelenlegi Vezetőség a LÉTÉSZ segítségét kérte, ahol Izsó Krisztina mérlegképes könyvelőt bízták meg a vizsgálat elvégzésével.

A jegyzőkönyv a munkám tekintetében olyan elmarasztaló megállapításokat tett, melyekre ezúton kívánok reagálni. Az előzetes jelentés alapján jeleztem az alábbi észrevételeimet, de a végleges (mellékelt) vizsgálati jelentés mindezt figyelmen kívül hagyta.

1. „minden épületrészt külön tárgyi eszköz kartonon kell szerepeltetni...”

Az eddig eltelt 15 évben nem történt meg az épületek szétválasztása. Miért kellene a tavalyi mérlegben ezen változtatni ?

2. A követelések, kötelezettségek között szereplő túlfizetések mérlegben történő szétválasztása tekintetében nem egyezett a véleményünk a kolleganővel, de kérésének megfelelően elvégeztem a korrekciót.

3. Német Ferenc tartozását részletesen kidolgoztam. Az ellenőrzés az általuk bekért dokumentumok alapján nem tudta megállapítani, hogy a számítás tartalmazza-e az összes tartozást. Lehet, hogy kevés volt az információ, de nem kértek be több adatot! Esetleg egy személyes egyeztetést is el tudtam volna képzeni az ügy fontosságára tekintettel, de egyszerűen elintézték azzal, hogy „felülvizsgálandó”.

4. Iparüzési adó

„... nem került beadásra 2023 évre vonatkozóan.” Ez a megállapítás téves !

Határidőben be lett küldve. Jeleztem, dokumentáltam elnök úrnak és az ellenőrzésnek is.

5. Eredménykimutatás

Kezdeném a NAV megállapítással: „ A revízió részére átadott beszámoló, főkönyvi könyvelés, ráfordítások analitikája alátámasztotta a társasági adó bevallásban szerepeltetett adatokat.”

Izsó Krisztina válasza: ” azért mert a NAV-nál átment az ellenőrzés attól még a társasági adó levezetés nem jó és egyáltalán nem fogadható el.” A mellékelt vizsgálati anyag részeként elvégzett számítás alapján a NAV által jóváhagyott 278.000.- Ft társasági adóval szemben 1.047.000.- adókötelezettség keletkezne. Kérem, hogy a magyarázatot ne tőlem várják.

Végezetül a legdurvább megállapítással zárnám. Alaptalan vádaskodásnak tartom és visszautasítom azt, hogy információt titkoltam el a hatóság előtt.

Nem gondoltam, hogy 15 év után így fog zárulni a munkásságom a Lakásszövetkezetnél. Remélem vannak még Önök között akik bíznak bennem és tudják, hogy jól végzek a feladatomat. Amennyiben a kételkedők vannak többségben, úgy a napjaim meg vannak számlálva és búcsuzom.

Tisztelettel:

Gebhardtne Skalec Éva