



Veres Péter

Lakásfenntartó Szövetkezet

**2024. ÉVI
SZÖVETKEZETI
BESZÁMOLÓ
JELENTÉS**

**BUDAPEST
2025. MÁJUS 15**

AZ IGAZGATÓSÁG 2024. évi BESZÁMOLÓJA

Tisztelt Tulajdonosok!

A Vers Péter Lakásszövetkezet Igazgatósága - törvényi kötelezettségének megfelelően - Önök elé terjeszti a szövetkezet 2024. évi gazdálkodásának szövetkezeti beszámoló jelentését, valamint a 2025. évi költségvetését és a felújítási tervét.

A 2024-es évünk rendkívül mozgalmas és eseményekkel teli volt. Év elején jutott a tagság tudomására, hogy a korábbi vezetés alatt az elnök a szövetkezet vagyonával visszaélt, azt súlyosan megkárosította. Az ügyben a korábbi igazgatóság a rendőrségen feljelentést tett.

Szintén az év elején az OTP bank a korábbi PANEL hitelt felmondta és a bankszámlákat inkasszálta, így a kifizetéseink akadoztak. A hirtelen ijedtség után a tagságra jellemző volt a mérhetetlen türelem és fegyelmezettség, amivel a helyzetet kezelték. Sokan a Facebook csoportban olvasott információkból tájékozódtak és átváltottak készpénzes befizetésre, hogy a számlákat a szövetkezet fizetni tudja, melyet ezúton is köszönünk. A fentiek további következménye volt, hogy a folyamatban lévő felújításokat le kellett állítani, melyet az ügyvivő testület meg is tett.

2024.04.22-én tartott a szövetkezet egy közgyűlést, amin a korábbi elnök lemondását elfogadta, a 2023-as évi beszámolóból csak a Felügyelő Bizottság beszámolóját fogadta el, ügyvivő testületet és jelölő bizottságot választott a tagság. A jelölő bizottság elkezdte a munkát és közben az ügyvivők küzdöttek a szövetkezet életben tartásáért. A jelenlegi vezetés ezúton is köszöni emberfeletti munkavégzésüket.

2024.06.11-én tartott a szövetkezet egy közgyűlést, ahol sikerült új igazgatóságot és felügyelő bizottságot választani. Az újonnan felállt vezetés megkezdte a munkát. Próbáltuk feltérképezni a lehetetlent, hetente ülésezett az igazgatóság és minden héten sikerült új és új csontvázakat előhúznunk a szekrényekből. A szövetkezet azon munkavállalóit, akik a bizonytalanság dacára folyamatosan, lelkiismeretesen dolgoztak és tudásukkal segítették az új vezetés munkáját külön köszönet és dicséret illeti meg.

A gyors és hatékony munkára törekedve kiírtunk egy közgyűlést 2024.07.18-ra, amit később – figyelemmel a tagságtól érkezett észrevételekre - lemondtunk.

Folyamatosak voltak a tárgyalások a szállítókkal és a szolgáltatókkal, mert tetemes volt a szövetkezet tartozása. A likviditás biztosítása mellett folyamatosan csökkentettük a tartozásokat és igyekeztünk a kintlévőségeket is csökkenteni.

Korábbi ügyvédünkől Dr. Vincze Tamástól megváltunk. Úgy éreztük, hogy egy ügyvéd tökéletesen elegendő egy ekkora szövetkezetnek. Igyekeztünk mind az ügyvédet, mind a könyvelőt megtartani, de nem sikerült. A szövetkezet jogi ügyeit teljeskörűen át kellett nézni és a könyvelésen is volt munka bőven. Létszámhiány miatt felvettünk egy új munkavállalót. 2024.10.08-án tartottuk a szövetkezet beszámoló közgyűlését. Itt lett elfogadva az együttes cégjegyzés, az elnök munkaszerződése és bére, a 2023-as beszámoló és a 2024-es költségvetés. Elindult a fűtési költségosztó csere melyet 2025-ben sikerült befejezni.

1. A 2024. ÉVI GAZDÁLKODÁS

- A számlavezető bankunk inkasszálta a bankszámláinkat, mert a Szövetkezet késedelembe esett a PANEL hitel visszafizetésénél. Ez erősen veszélyeztette a Szövetkezet likviditását, de ez is sikerült az akkori vezetésnek leküzdenie. Ez idő alatt a többi szállítót sajnos nem tudtuk határidőre fizetni ezért sok helyen késedelembe estünk. A rovarirtó cégen kívül másnak nem tartoztunk év végén.
- Ügyvédi közreműködéssel tovább csökkentettük a tartozók közös költség hátralékát. Folyamatosak az egyeztetések a tulajdonosokkal, már aki hajlandó egyeztetni.

- Az adósok folyamatos kiszűrésével, gyorsabb és hatékonyabb behajtási eljárással törekszünk megelőzni a nagyobb tartozások keletkezését. A folyamatot lassítja, hogy a közjegyzők és végrehajtók sok behajtási ügygel küzdenek. Azokban az esetekben, amikor a tulajdonosok részletfizetési szándékkal keresték meg a Szövetkezetet, a kölcsönös bizalomra építve megállapodtunk a fizetési feltételekben és felfüggesztettük a jogi eljárásokat.
- Gazdálkodásunk eredményeképpen a 2024. évet pozitív egyenleggel zártuk, mely jó alap a be nem fejezett munkák elvégzésére.
- Sikerült fenntartanunk az évenként kétszeri rovarirtást. A vállalkozó tavasszal és ősszel jó minőségben és eredményesen teljesítette a munkát, a köztes időszakban a tulajdonosok jelzésére, garanciális irtásokat nem kellett végrehajtani. A rovarirtást a szerződésünk keretében 2025-ben is folytatják. A tavasszal esedékes időpontokban az irtás már meg is történt.
- Továbbra is célunk, hogy az épületekben a szolgáltatások színvonala ne csökkenjen, a lakhatás minősége, a komfortérzet növekedjen. Ebben várjuk tag- és nem tag tulajdonosok, bérlők támogatását.

2. A KÖLTSÉGVETÉSI TERV VÉGREHAJTÁSA

A költségvetés szempontjából is rendkívüli év volt a tavalyi, mert a költségvetést a tagság csak 2024 októberében tudta elfogadni, amikor már az év nagyján túl voltunk. A Szövetkezet Igazgatósága a 2024-es gazdálkodási évben a tervben meghatározott keretek között tudott gazdálkodni. A kiadásoknál a fő részekben mindenhol sikerült a tervezett értékek alatt maradni. A bevételeket tekintve is a tervezett alatt maradtunk ennek a fő oka, hogy a korábbi évek tartozásait nehéz rendezni, de az ügyvédünk folyamatosan dolgozik, hogy előrelépést érjünk el ezekben az ügyekben. Az egymásnak okozott leáztatásos károk megemelkedése miatt 2025-re a biztosító 2 épület biztosítását felmondta és a másik 3 épület esetében jelentős díjemeléssel élt. Ezt nem fogadtuk el. Sajnos az alkuszi szerződésből, amit még a korábbi vezetés kötött nem tudtunk kihátrálni. Sikerült az alkusznál és a biztosítónál elérni, hogy ne mondják fel a biztosításunkat, kezeljék egyben az állományt. Az egyeztetések után sikerült „változatlan feltételek mellett” díjcsökkenést realizálnunk.

3. A 2024. ÉVBEN ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁK

A 2024-es évet nagy lendülettel kezdte a Szövetkezet és folyamatosan zajlottak a Tombach csöcszerék. Az ügyvivő testületnek ezt sajnos le kellett állítania forráshiány miatt. Az elvégzett munkákat az új vezetés kifizette és decemberben már el tudtuk kezdeni összegyűjteni a pénzt a befejezésre.

A Techem fűtési költségosztók cseréje kisebb fennakadásokkal, rendben lezajlottak. Ezt a munkát meg kellett csinálni ezzel az előző vezető is tisztában volt, de aláírt egy vállalhatatlan szerződést a Szövetkezet nevében. A Techem Kft.-vel történt tárgyalásoknak köszönhetően sikerült egy előnyösebb és kigazdálkodható szerződést kötni.

4. 2025. ÉV GAZDÁLKODÁSÁNAK TERVEZÉSE

A tervezés elkészítésénél az Igazgatóság figyelembe vette az egyes épületek állapotát, a jogszabályok által kirótt feladatokat, követelményeket. A lehetőségeink szűkösek, de külső forrásokból a bevételeink növelése érdekében minden kínálkozó alkalmat megragadunk. Közös költség emelésére tettünk javaslatot. Ennek legfőbb oka, hogy rengeteg olyan kötelezően jogszabályban leírt munkát kell elvégeztetni, ami az elmúlt években elmaradt és így sokkal többbe kerül. A feladatok egy része folyamatos karbantartással megelőzhető lett volna.

- Folytatnunk kell az felvonók biztonságtechnikai felújítását.
- A felvonó ellenőr által kiírt kötelező felújításokat.

- A felvonó vészjelző rendszerének modernizációját és költségcsökkentését.

2025 első igazgatósági ülésén a bérleti díjak emeléséről is döntöttünk. Erről a bérlőket értesítettünk, és elkészítettük az új szerződéseket. Az igazgatóság közös költség emelést javasol, hogy az épületek üzemeltetésében ne legyenek fennakadások és tekintsünk előre, hiszen várnak még ránk komoly felújítások. A tervek számokban:

57 m ² -es lakás (Gyűrű utcai épületek)	17.100,- Ft / hó
52 m ² -es lakás (Juhász Gy. u. 4. és Füst M. u. 1 épületek)	15.600,- Ft / hó
51 m ² -es lakás (Juhász Gy. u. 4. és Füst M. u. 1 épületek)	15.300,- Ft / hó
Vízóra nélküli lakások	50.000,- Ft / hó

A költségosztó cserék és a lift felújítás hitelét már nem kell fizetni, csak annak, aki még nem rendezte. A vízóra nélküli lakások közös költsége is megnő. Az emelés 11,1% ez jelentősen elmarad a szektorban mért átlagtól, ami az elmúlt 2 évben összesen 21%.

Jelen beszámolónkban a beszerzett árajánlatok alapján készített tervet ismertetjük és azt a keretet, amelyre tervezhetünk. Az előre nem tervezhető feladatokra **10 millió Ft tartalék költségkeret elkülönítését kérjük** jóváhagyni.

5. 2025. ÉVRE TERVEZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁK

A 2025-ös évre az Igazgatóság nem tervez felújításokat. A folyamatban lévő felújításokat tervezzük befejezni. A hangsúlyt a korábbi vezetés által el nem végzett kötelező karbantartásokra és ellenőrzésekre kívánjuk fordítani. Fontos, hogy a Szövetkezetet jelen időbe helyezzük és elkezdjük tartalékalapot képezni a következő évekre, hogy komolyabb felújítások is legyenek.

6. KINTLÉVŐSÉGEK, PERES ÜGYEK

Érezhetővé váltak a korábbi években keletkezett közös költség tartozások behajtása érdekében tett eredményes jogi lépéseink. A hátralékosoktól befolyt összeg, - természetesen a jogi költségekkel együtt - megnövekedett. Év közben új ügyvéddel kötöttünk szerződés. Ennek eredménye is látszik a számokban, mert jelentősen csökkent az adósságállomány.

A szövetkezet Igazgatósága a tulajdonosi közösség érdekében továbbra sem engedheti meg a közösköltség hátralék növekedését. Az épületeket működtetni kell, a tulajdon, a lakás, kinek-kinek a legnagyobb vagyontárgya. Értékének megőrzése a tulajdonosoknak az Igazgatósággal szemben támasztott jogos elvárása, de az előírt befizetések nélkül ez nem teljesíthető.

Azok a tulajdonosok, bérlők, akik a befizetési határidőt rendszeresen túllépik, a késedelmes befizetés után kamatot kötelesek fizetni. Természetesen figyelembe vesszük a nyugdíjak kifizetési időpontját.

A hátralék keletkezésének megakadályozása nem csak az Igazgatóság kiemelt feladata, hanem minden egyes, a tagi kötelezettségét rendszeresen és maradéktalanul teljesítő tulajdonos érdeke, és tulajdonos társaikkal szembeni jogos elvárása.

Az adósságállomány csökkentése mindent megelőző feladat a szövetkezet sikeres működtetése és a közösség védelmének érdekében.

Élni fog azzal a lehetőséggel, amit a szövetkezeti törvény és az alapszabály biztosít: a tulajdonos által felhalmozott hátralékot határozattal jelzálog formájában, a Földhivatalban az ingatlanra bejegyezteti.

Felhívjuk szövetkezetünkben lakótársaink figyelmét, hogy már a két hónapot meghaladó díjhátralék elérése esetén megkezdjük a jogi eljárást, amelynek költségeit az adós viseli!

Minden épületen a 2025. január 31-i állapotnak megfelelő adósságállományról 2025. februárjában kiküldtük az egyenleget a tartozóknak, ügyfélszolgálati időben kérésre szóbeli tájékoztatást adunk a hátralékosokról. A jövőben tervünk, hogy tárgyév november 30-i fordulónappal tudjuk kiküldeni az egyenlegközlő leveleket. Célunk az, hogy az időben fizetők lássák, hogy milyen az épületben lakók fizetési fegyelme, morálja. Biztosítanunk kell a számlák határidőre történő megfizetését vagy egyes (jogosan) igényelt munkák elvégzését.

7. TÁJÉKOZTATÓK

Rezsicsökkenés, -csökkentés

Az elvárásoknak megfelelően kifüggesztettük az előírt hirdetményt az elektromos áramra, a víz- és csatornadíjakra vonatkozóan. Mivel a földgáz, távhő, hulladékgazdálkodás területén lakásszövetkezetünk nem, hanem a tulajdonosok állnak közvetlen szerződéses kapcsolatban a szolgáltatókkal, ezért nem részesül e szolgáltatások vonatkozásában a rezsicsökkentésben. Kéményseprő-ipari közszolgáltatást nem veszünk igénybe. A rezsicsökkentésnek nevezett intézkedés 2024-re elvi megtakarítását a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a tökeváltozásba való helyezését javasoljuk.

Biztonság

Sajnálatos módon a közbiztonság és az épületeinkben lakók biztonsága, vagyonbiztonsága romlott. Közös érdekünk a saját vagyonunk megóvása mellett a közös vagyonunk megvédése, állapotának megőrzése, minél hosszabb távú biztosítása. Ki kell zárni épületeinkből az illetékteleneket, akik gyakran telepíszkítják a lépcsőházakat. A felvételeket a rendszer két hétig őrzi, a visszatekintéshez hatósági intézkedés kell. (GDPR)

Hibabejelentés

A hibákat központi telefonszámunkon jelenthetik be és természetesen továbbra is használható a hibabejelentésre szolgáló e-mail címünk, a

iroda@vpls.hu

Klímatelepítés

A klímatelepítéssel is kapcsolatos szabályozás az önkormányzatnál már régóta hatályban van, de sokan nem is tudnak róla. A kerület honlapján megtalálható a részletes leírás.

<https://obuda.hu/segitunk-hogyan-hasznaljuk-kulteri-klimaberendezesunket-szabalyosan-es-biztonsagosan/>

A Szövetkezetnek nem kötelessége klíma telepítési szabályzatot írnia, de az Igazgatóság gondolkodik rajta. Két fontos dolgot emelnénk ki itt. Az egyik, a kondenzvíz szabadtéri elvezetése tilos. Ennek megfelelően gondoskodni kell a lakáson belüli elvezetésről. Vagy a csatornába vagy tartályba gyűjtve vagy pedig elpárologtatni. A másik, hogy a kültéri egység telepítésénél hívják fel a kivitelező figyelmét, hogy az épület szigetelt. Ha lehet akkor használjon teherelosztató lemezt, mert a konzol rögzítésénél a vakolat nagy mértékben sérülhet. Ilyen esetekben a javítás költsége a lakás tulajdonosé.

Környezetünk

Kérjük, hogy továbbra is működjének közre a szűkebb környezetünk rendben tartásában. A szemetet, óvszert, tampont, csikket és ételmaradékot ne az ablakon dobják ki, ezekre saját tárolóeszközüket használják. Fővárosi rendelet kötelez bennünket a kihelyezett konténerek használatára. Kérjük, hogy ezeket a szelektív hulladékgyűjtőinket (papír, műanyag) megfelelően használják. Nagyobb kartondobozokat méretre vágva, a műanyag palackokat összepréselve és kupakkal együtt helyezték el bennük. Az épületek előkertjét reméljük a tulajdonosok továbbra is vállalják, lehetőségeinkhez képes próbáljuk segíteni munkájukat.

Katasztrófavédelem – Tűzvédelmi szabályok

Szigorú büntetési tételekkel jelent meg és lépett hatályba az 54/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet (Országos Tűzvédelmi Szabályzat) a tűzvédelmi bírságról. Kérjük, hogy menekülési útvonalakat, semmilyen módon ne zárják, illetve ne szűkítsék le, éghető anyagot ne halmozzanak fel és még közös területen se tároljanak. Komoly büntetéssel jutalmazza a szabályok megszegőit, melyet az érintettek terhelünk. 2024-ben 6.372 lakástűz keletkezett és 81 emberéletet követelt. A statisztikák alapján egyre több esetben a tűz keletkezésének oka a hibás vagy silány minőségű akkumulátor töltő vagy a LiIon akkumulátorok. A Lithium ionos akkumulátorok égése közben mérgező gázok keletkeznek és házilagoltására nincs megfelelő technológia. A másik fő tűz keletkezési ok a nem vagy nem megfelelően karbantartott elektromos hálózat. Dugaljak, kapcsolók lakáselosztókat időről időre vizsgáltsuk meg szakemberrel.

Dohányzás

A nemdohányzók védelméről szóló törvény értelmében TILOS dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatú helyiségeiben, a tűzvédelmi előírások szerint pedig az épület homlokzati síkjától számított 5 méteren belül. Kérjük ennek betartását. Ismételten kérjük azt is, a csikket ne dobják ki az ablakon, mert az alatta lévő lakásba berepülve tüzet okozhat, komoly károk keletkezhetnek. 2024-ben országosan több lakástűz is volt, hogy a szél az égő csikket befújta egy nyitott ablakon és a lakás kigyulladt.

Tisztelt Tulajdonosok!

Az igazgatóság tagjai munkájukat a szervezet tagjainak érdekében lelkiismeretesen és legjobb tudásuknak megfelelően végzik.

Az igazgatóság elsődleges szempontja egy lakható környezet kialakítása, fejlesztése. Ennek érdekében határoztuk meg, javasoltuk a felújítási munkákat. Ez a munka nem megy Önök nélkül. Kérjük együttműködésüket, kérjük, hogy kezeljék sajátjukként, vigyázzanak épületeinkre, berendezéseinkre! Minden hibaelhárítás, javítás az Önök pénzéből történik.

Fontosnak tartjuk, hogy szervezeteti tagjaink munkánkat támogassák, véleményüket és javaslataikat is figyelembe vesszük, hogy a legjobb döntések meghozatalára kerüljön sor. Kérjük beszámolónk elfogadását.

Budapest, 2025. április hó 25.

Tisztelettel:

Igazgatóság

A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet Felügyelőbizottságának javaslatai a 2025. május 15-ei Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet Közgyűlésére

1. A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet 2024. évi éves beszámolójára vonatkozóan

A 2024 júniusi tisztújítást követően a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet felügyelőbizottsága megkezdte a feladatainak ellátását. A júniusi és júliusi üléseken a felügyelőbizottság határozataiban tájékoztatást kért

- az informatikai rendszer állapotáról és működéséről, annak fejlesztési lehetőségeiről, különös tekintettel a dokumentumok iktatására, tárolására, elektronikus archiválási megoldásának lehetőségére, azok távoli elérhetőségére;
- felhívta az igazgatóság figyelmét, hogy szükség esetén készítse el, frissítse a szerződések nyilvántartását, különös tekintettel a rendszeres fizetési kötelezettségekkel járó szerződésekre;
- mutassa be a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet alapszabályát és szabályzatait elektronikus szerkeszthető formátumban is; továbbá
- tájékoztatást kért a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet 2024. évben várható bevételeiről (különös tekintettel a tulajdonosi befizetésekről és a bérleti díjak bevételeiről), valamint a tárgyévben várható kiadásokról (különös tekintettel a folyamatos fizetési kötelezettségekre).

Emellett szóban javaslatokat fogalmazott meg a legfontosabb szabályzatok átdolgozására, elkészítésre vonatkozóan, illetve felhívta az igazgatóság figyelmét a beszerzési politika kidolgozására.

A megalakulást követően a felügyelőbizottság tagjai egyetértésüket fejezték ki azzal kapcsolatban, hogy a kialakult nehézségek miatt célszerű a felügyelőbizottsági munka keretében aktív támogatást nyújtani az igazgatóság részére a döntések meghozatalában, ezért az elkülönítetten megtartott ülésezés helyett a felügyelőbizottság tagjai a heti rendszerességgel megtartott igazgatósági ülésen részvételükkel és aktív közreműködésükkel támogatták az igazgatóság munkáját.

A 2024. év könyvviteli zárlati feladatainak ellátását követően a felügyelőbizottság áttekintette a mérleg alátámasztásául szolgáló dokumentumokat, betekintett a leltár összeállításának folyamatába és javaslatokat fogalmazott meg a leltár dokumentációjának tartalmára vonatkozóan. Az eredménykimutatás ellenőrzése keretében mintavételes ellenőrzéssel tekintette át a Szövetkezet által elszámolt kiadási tételek mintegy 10-15%-át.

A felügyelőbizottság az ellenőrzése során szerzett tapasztaltok alapján a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet:

2024. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját, azon belül a beszámoló mérlegét 1 655 684 E Ft összegben, az eredménykimutatást 232 185 E Ft elszámolt bevétel és 225 740 E Ft elszámolt ráfordítás és 6 394 E Ft adózott eredmény mellett a Közgyűlés felé elfogadásra javasolja, azzal, hogy a 6 394 E Ft adózott eredményt a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet a tőkeváltozás/eredmény javára számolja el.

2. A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet közösköltség emelésére vonatkozóan

A 2025. évi tervezési folyamat során az igazgatóság kifejtette álláspontját a közösköltség díjának emelése tárgyában. A megelőző években kialakult inflációs helyzetre tekintettel a felügyelőbizottság indokoltnak tartja a közösköltség 2025. évi tervben bemutatott díjemelését, hiszen a Szövetkezet változatlan színvonalon történő működtetése alapkövetelmény, a szükséges karbantartási munkák elvégzésének elhalasztása jövőbeli többletköltségek felmerülését hozhatja magával, a tartalékképzés pedig elengedhetetlen a jövőben várható felújítási, beruházási munkálatok tervezéséhez és az esetleg felmerülő állami és önkormányzati pályázati források eléréséhez.

3. A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet tisztségviselőinek (igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok) tiszteletdíjának emelésére vonatkozóan

A fent leírt inflációs okokból kifolyólag, a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet Felügyelőbizottsága a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. 26. § (1) h) pontja alapján kapott felhatalmazás alapján javasolja a tisztségviselők díjazását 50 ezer Ft/fő/hó, azaz ötvenezer forint/fő/hó összegben történő megállapítását 2025. június 1. napjával.

Budapest, 2025. április hó 25.

Tisztelettel:

Felügyelő bizottság

MÉRLEG 2024.12.31.

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítése i	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)			
2.	A. Befektetett eszközök	1 608 028	0	1 584 390
3.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			4 247
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 608 028		1 580 143
5.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
6.	B. Forgóeszközök	112 745	0	71 058
7.	I. KÉSZLETEK			
8.	II. KÖVETELÉSEK	111 656	0	61 639
9.	-hátralék	49 469		26 551
10.	-egyéb	62 187		35 088
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 089		9 419
13.	- pénzeszközökből üzemeltetési	990		6 228
14.	- pénzeszközökből beruházási, építési, felújítási	99		3 191
15.	C. Aktív időbeli elhatárolások	140		236
16.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN: 2+6+15	1 720 913	0	1 655 684
17.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)			
18.	D. Saját tőke	1 563 066	0	1 569 461
19.	I. JEGYZETT TŐKE	28 480		28 480
20.	II. TŐKEVÁLTOZÁS	1 505 243		1 534 587
21.	III. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
22.	IV. ÉRTÉKELESI TARTALÉK			
23.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	26 531		6 394
24.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	2 812		0
25.	E. Céltartalékok			
26.	F. Kötelezettségek	139 163	0	64 210
27.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
28.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	49 119		46 004
29.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	90 044		18 206
30.	G. Passzív időbeli elhatárolások	18 684		22 013
31.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN:	1 720 913	0	1 655 684

EREDMÉNY-KIMUTATÁS 2024. 12. 31.

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év			Előző év helyesbítése			Tárgyév		
		Alap	Vállalkozás	Összesen	Alap	Vállalk.	Össz.	Alap	Vállalkozás	Összesen
1.	1. Értékesítés nettó árbevétele	169 429	24 618	194 047				173 487	28 067	201 554
2.	- fenntartási hozzájárulás (használati díj)			0			0			0
3.	- vállalkozási (bérleti díj, szolgáltatás) bevételek		24 618	24 618					28 067	28 067
4.	- egyéb nettó árbevételek			0			0			0
5.	2. Aktivált saját teljesítmények értéke			0			0			0
6.	3. Egyéb bevételek	52 834	0	52 834	0	0	0	30 631	0	30 631
7.	- támogatások (költségek fedezetére)		0						0	
8.	= központi költségvetési									
9.	= helyi önkormányzati									
10.	= egyéb támogatás			0			0			0
11.	- Felújítás bevétel	39 726		39 726				15 606		15 606
12.	- egyéb	13 108		13 108				15 025		15 025
13.	4. Pénzügyi műveletek bevételei									
14.	5. Rendkívüli bevételek			0	0	0	0			0
15.	- támogatások (fejlesztésre, felújításra)			0			0			0
16.	= központi költségvetési			0			0			0
17.	= helyi önkormányzati			0			0			0
18.	= egyéb támogatás			0			0			0
19.	- felújítási célú pénzeszköz átvétele			0			0			0
20.	- egyéb			0			0			0
21.	6. Tagdíjak			0			0			0
22.	A. Összes bevétel (1+2+3+4+5+6)	222 263	24 618	246 881	0	0	0	204 118	28 067	232 185
23.	7. Anyagjellegű ráfordítások	91 843	13 824	105 667				96 515	15 614	112 129
24.	8. Személyi jellegű ráfordítások	33 340	4 233	37 573				38 733	6 266	44 999
25.	9. Értékesítői leírás	41 503	547	42 050				36 446	5 896	42 342
26.	10. Egyéb ráfordítások	4 486	170	4 656				15 393	2 490	17 883
27.	11. Pénzügyi műveletek ráfordításai	24 560	2 754	27 314				8 387	0	8 387
29.	B. Összes ráfordítás (7+8+9+10+11)	195 732	21 528	217 260	0	0	0	195 474	30 266	225 740
30.	C. Adózás előtti eredmény (A-B)	26 531	3 090	29 621	0	0	0	8 645	-2 200	6 445
31.	Adófizetési kötelezettség	0	278	278				0	51	51
33.	E. Tárgyévi eredmény (C-I-D)	26 531	2 812	29 343				8 645	-2 251	6 394

Magyarázat az eredmény-kimutatás bevételek- és költségek táblázatához

Bevételek:

Értékesítés nettó árbevétele ALAP:

Tagok közös költség kötelezettsége, a meghatározott befizetési kötelezettség.

Értékesítés nettó árbevétele VÁLLALKOZÁS:

Az üzletek, irodák, stb. bérbevétele miatt előírt bérleti díj.

Egyéb bevétel (Felújítás):

PANEL felújításra, lift felújításra befolyt összeg.

Egyéb bevétel (Egyéb):

Techem költségosztó cserére, antenna bérletekre, biztosítási káreseményekre befolyt összeg

Költségek:

Anyag jellegű ráfordítások:

Közvetlen anyagköltség, igénybe vett szolgáltatások, egyéb szolgáltatások, közvetített szolgáltatások értéke

Személyi jellegű ráfordítások:

Foglalkoztatás költsége. Bérek, járulékok, tiszteletdíjak, megbízásidíjak.

Értékcsökkenési leírás:

A számviteli előírás szerinti, tárgyi eszközök, immateriális javak után történő kötelező leírás.

Egyéb ráfordítások:

Adók, késedelmi kamatok, bírságok, érték vesztes, behajthatatlan követelések.

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

Kölcsönök után megfizetett kamatok.

2025-ÖS PÉNZÜGYI TERV

Megnevezés	Szövetkezet 2024 évi terv	Szövetkezet 2024 évi tény	Szövetkezet 2025 évi terv
Bevételek			
Közösköltség (üzemeltetés)	200 680 000 Ft	173 487 192 Ft	195 252 960 Ft
Közösköltség (felújítási alap befizetés)	23 000 000 Ft	15 606 176 Ft	5 750 000 Ft
Techem költségosztó csere	16 673 550 Ft	13 007 700 Ft	2 000 000 Ft
Egyéb bevételek	- Ft	2 017 527 Ft	- Ft
Bérleti díjak, tsz rezsi	26 600 000 Ft	28 066 570 Ft	32 000 000 Ft
Összesen:	266 953 550 Ft	232 185 165 Ft	235 002 960 Ft
Kiadások			
<u>Igénybe vett szolgáltatások</u>			
Víz, csatorna	5 500 000 Ft	1 629 750 Ft	5 500 000 Ft
Szemétszállítás	600 000 Ft	338 150 Ft	600 000 Ft
Elektromos áram	20 000 000 Ft	18 567 157 Ft	22 000 000 Ft
Távfűtés	600 000 Ft	421 697 Ft	600 000 Ft
Gázáltalány	40 000 Ft	29 534 Ft	40 000 Ft
Lift vészjelzés (Multi Alarm)	2 100 000 Ft	1 831 427 Ft	2 300 000 Ft
Lift kötelező vizsgálat (ÉMI)	3 000 000 Ft	3 505 399 Ft	3 600 000 Ft
Lift javítás, karbantartás	1 200 000 Ft	1 250 297 Ft	7 500 000 Ft
Lift felújítás (ÉMI)	- Ft	1 620 520 Ft	6 761 560 Ft
Lift ügylet	3 400 000 Ft	3 080 000 Ft	3 500 000 Ft
Kaputelefon javítás, karbantartás	200 000 Ft	- Ft	200 000 Ft
Víz ügylet	- Ft	- Ft	- Ft
Víz-, villany-, fűtésszerelés, csőtörés, duguláselhárítás	3 100 000 Ft	365 896 Ft	3 200 000 Ft
Kamera üzemeltetés	2 300 000 Ft	2 299 509 Ft	2 300 000 Ft
Takarítás	20 640 000 Ft	19 806 201 Ft	22 000 000 Ft
Rovarirtás	4 200 000 Ft	5 040 846 Ft	4 500 000 Ft
Techem leolvasás	6 950 000 Ft	7 320 597 Ft	7 500 000 Ft
Terembérlet	350 000 Ft	180 000 Ft	300 000 Ft
Fénymásoló bérletidő	350 000 Ft	380 437 Ft	350 000 Ft
Szoftverek bérlete, frissítése	630 000 Ft	951 288 Ft	700 000 Ft
Posta, telefon, internet	1 800 000 Ft	1 986 623 Ft	2 000 000 Ft
Jogi képviselő	7 490 000 Ft	7 550 000 Ft	6 300 000 Ft
Könyvelés	4 470 000 Ft	3 211 395 Ft	2 300 000 Ft
Egyéb adminisztrációs költség	- Ft	- Ft	- Ft
LÉTÉSZ tagdíj	664 680 Ft	744 680 Ft	779 280 Ft
Tűz- és munkavédelmi költségek	5 000 000 Ft	- Ft	5 000 000 Ft
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Egyéb igénybevett szolgáltatás	- Ft	974 557 Ft	- Ft
1. oldal összesen:	94 684 680 Ft	83 085 960 Ft	109 930 840 Ft

2025-ÖS PÉNZÜGYI TERV

Megnevezés	Szövetkezet 2024 évi terv	Szövetkezet 2024 évi tény	Szövetkezet 2025 évi terv
1 oldal áthozatal:	94 684 680 Ft	83 085 960 Ft	109 930 840 Ft
<u>Anyagjellegű</u>			
Fenntartási költségek	2 600 000 Ft	2 501 146 Ft	2 800 000 Ft
Nyomtatvány, irodaszer, csekk gyártás	1 000 000 Ft	422 382 Ft	1 000 000 Ft
Számítógép kiegészítők	300 000 Ft	9 890 Ft	300 000 Ft
Tisztítószer, védőfelszerelés, munkaruha	150 000 Ft	40 402 Ft	150 000 Ft
200 Eft alatti (kisértékű eszközök)	400 000 Ft	671 508 Ft	200 000 Ft
Összesen:	4 450 000 Ft	3 645 328 Ft	4 450 000 Ft
<u>Egyéb szolgáltatások</u>			
Bankköltség	3 100 000 Ft	1 821 476 Ft	1 600 000 Ft
Bankköltség (Csekk költség)	- Ft	1 910 580 Ft	1 600 000 Ft
Biztosítás	18 000 000 Ft	17 964 660 Ft	17 000 000 Ft
Biztosítás (Önrész)	- Ft	589 594 Ft	800 000 Ft
Közjegyzői, végrehajtói díjak, illetékek	1 400 000 Ft	667 215 Ft	1 000 000 Ft
Bérelt helyiségek rezszi költsége	1 600 000 Ft	1 491 613 Ft	1 400 000 Ft
Juhász Gyula u. 6. helyiség közösköltsége	480 000 Ft	1 624 350 Ft	510 000 Ft
Összesen:	24 580 000 Ft	26 069 488 Ft	23 910 000 Ft
<u>Személyi jellegű kifizetések</u>			
Béreköltség	39 500 000 Ft	39 412 529 Ft	41 000 000 Ft
Tisztelet díj	3 200 000 Ft	1 178 000 Ft	4 200 000 Ft
Megbízási díj	1 800 000 Ft	373 500 Ft	600 000 Ft
Bérfárulék	3 850 000 Ft	3 929 069 Ft	3 900 000 Ft
Béren kívüli juttatás	500 000 Ft	105 545 Ft	500 000 Ft
Összesen:	48 850 000 Ft	44 998 643 Ft	50 200 000 Ft
<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>			
Hitel törlesztés	41 000 000 Ft	22 614 497 Ft	- Ft
Hitel kamat		3 424 111 Ft	
Lifthitel törlesztés	15 200 000 Ft	17 358 571 Ft	16 000 000 Ft
Lifthitel kamat		4 962 861 Ft	
Összesen:	56 200 000 Ft	48 360 040 Ft	16 000 000 Ft
<u>Adók</u>			
Társasági adó	278 000 Ft	51 000 Ft	- Ft
Iparüzési adó	400 000 Ft	249 000 Ft	700 000 Ft
Összesen:	678 000 Ft	300 000 Ft	700 000 Ft
<u>Felújítás</u>			
Költségosztó csere	6 000 000 Ft	2 787 000 Ft	12 348 048 Ft
Juhász Gy. U. 4 földszint felújítás			5 000 000 Ft
Tombachcső csere	23 100 000 Ft	14 275 327 Ft	12 000 000 Ft
Összesen:	29 100 000 Ft	17 062 327 Ft	29 348 048 Ft
Kiadások összesen:	258 542 680 Ft	223 521 786 Ft	234 538 888 Ft

2024 évi elszámolás		
Nyitó	1 088 650 Ft	
Bevétel	232 185 165 Ft	
Összesen:	233 273 815 Ft	
Tényleges kiadás	223 521 786 Ft	
Egyéb kifizetés	333 421 Ft	
Egyenleg:	9 418 608 Ft	
2024 évi pénzkészlet	2024 Nyitó	2024 Záró
Pénztár	244 625 Ft	795 075 Ft
Bank	744 525 Ft	7 846 402 Ft
Bank OFSZ	99 500 Ft	777 131 Ft
Összesen:	1 088 650 Ft	9 418 608 Ft
Tulajdonosi tartozás	2024	
2024.12.31-én:	26 551 187 Ft	
2025 évi tervezett egyenleg		
Nyitó	9 418 608 Ft	
Bevétel	235 002 960 Ft	
Összesen:	244 421 568 Ft	
Tervezett kiadás	234 538 888 Ft	
Egyenleg:	9 882 680 Ft	
2025 évi terv közösköltség lakásonként		
Üzemeltetés		
57 m ² -es lakás (Gyűrű utcai épületek)	17.100,- Ft / hó	
52 m ² -es lakás (Juhász Gy. u. 4. és Füst M. u. 1 épületek)	15.600,- Ft / hó	
51 m ² -es lakás (Juhász Gy. u. 4. és Füst M. u. 1 épületek)	15.300,- Ft / hó	
Vízóra nélküli lakások	50.000,- Ft / hó	

Magyarázat a 2025-ös pénzügyi elszámolás táblázatához

Itt csak azokat a tételek kerülnek kifejtésre melyek a korábbi közgyűléseken kérdések voltak és a tagságnak nem lett kellőképpen kifejtve

Víz-, villany-, fűtésszerelés, csőtörés, duguláselhárítás:

Jogosan szokták feltenni a kérdést, hogy minek vannak a karbantartók, ha ilyen szolgáltatásokat kell még igénybe venni. Vannak olyan munkák melyre nincsen karbantartónk (üvegezés), van olyan munkáltatói kötelezettségünk, hogy a szabadságok kiadása és vannak olyan munkák, ami nagyobb apparátust kíván, ilyen nekünk nincs.

Kamera üzemeltetés:

Mi kerül ennyibe? A rendszert csak szakvizsgával és engedéllyel rendelkező cég vagy magánszemély végezheti. A szolgáltató minden hónapban elvégzi a kötelező ellenőrzéseket. Megfelelően működnek-e a kamerák, a rögzítés, a tárolt videó lementhető-e. Szükség esetén

beállítják a kamerákat És nem utolsó sorban benne van az is, hogy a szükséges mentéseket elvégezzük nekünk vagy a rendfenntartóknak.

Rovarirtás:

Alapvetően nem szorulna magyarázatra, de úgy érezzük, hogy nem mindenki tudja, hogy itt nem csak rovar, hanem rágcsáló irtás is történik. Egy könnyen tervezhető költségnem lenne a lakások rovarirtása, de tavaly több alkalommal kellett a pincékben patkányt irtani és volt egy lépcsőházunk, ahol ágyi poloskát kellett irtani a lépcsőház súlyos fertőzöttsége miatt.

Techem leolvasás:

Sajnos nincs ott vége a fizetési kötelezettségünknek, hogy a költségosztókat felszerelték a radiátorainkra. A Techem Kft. a szövetkezetnek biztosít egy portál használatot, ahol minden korábbi adatot megtalálunk és a lakásokban lévő eszközök is látszanak mérőállásokkal. Továbbá a cég elkészíti a távfűtési rendelet szerinti fűtési költségosztást, amit minden hónapban megküld.

Posta, telefon, internet:

Ez a tétel is állandó eleme a közgyűléseknek. 3 különböző költség, ami egy célt szolgál a kommunikációt. Részletesen:

- Posta költség 134.550,- Ft
- Irodai internet: 89.000,-Ft
- Irodai vezetékes telefon: 128.164,-Ft
- Mobiltelefon: 1.634.909,-Ft

Véleményünk szerint így már csak a mobiltelefon okoz magyarázatot. A mobiltelefonok vannak a munkavállalóknál, a hatékonyabb kapcsolattartás miatt és van 28 felvonónk is melyben a vész hívórendszer mobiltelefon előfizetéseken működik. A szolgáltatóval a szerződést az előző elnök kötötte és már utána néztünk 2025 novemberéig kötve vagyunk a hűségidővel.

Egyéb igénybe vett szolgáltatás:

Ide olyan tételek tartoznak melyekre nincs külön besorolás a teljesség igénye nélkül például: jegyzőkönyv készítés, revizori jelentés, melegvíz ürítés, stb.

Fenntartási költségek:

Megvásárolt csövek, fittingek, lift alkatrészek, kábelek, csatlakozók, stb.

Bankköltség:

Itt látható, minden olyan költség, amely a bankszámlákkal kapcsolatban merül fel. Számlavezetési díj, tranzakciós díj és minden féle más díjak és költségek, melyet a bankoknak kell megfizetnünk, kivéve a postai közreműködés díja.

Bankköltség (Csekk költség):

Ez a költség régebben is volt csak össze volt most a bank költséggel. Ez az a költség, amit nekünk meg kell fizetnünk a csekkes befizetés után. Ennyibe kerül a szövetkezetnek, a csekkes befizetés.

Juhász Gyula u. 6. helyiség közösköltsége:

2023-ban az előző elnök a Juhász Gyula utca 6 lakásszövetkezettel kötött egy részlet-fizetési szerződést, amiben elismerte, hogy fizetési kötelezettsége van a szövetkezetnek, de egyúttal a másik szövetkezet is elismerte, hogy a terület hozzánk tartozik. A részletek, nem voltak fizetve a megbeszélt ütemben. Időközben az új vezetés rendezte és nincs tartozásunk a másik szövetkezet felé.

Jelölő bizottsági beszámoló

Az 2025. év elején a Felügyelő bizottság egyik tagja jelezte az Igazgatóság felé, hogy megszűnik a tulajdona és ezért le kell mondania a mandátumáról. Az Igazgatóság felkérte a Jelölő bizottságot, kezdjék meg munkájukat, hogy a Szövetkezet a törvényi kereteknek megfelelően tudjon tovább működni. A Jelölő bizottság megtartotta alakuló ülését és kiírta a jelöltállítási hirdetményt, aminek a határidejét később meghosszabbította. A hirdetményre egy jelentkezés történt. A bizottság megvizsgálta a jelentkezőt és alkalmasnak találta.

A Felügyelő bizottsági tagjelölt rövid bemutatása:

Név: **Gaál Sándor**

RÖVID BEMUTATKOZÁS:

Tíz éve vagyok a VPLSZ tagja fontosnak tartom, hogy hozzájáruljak a társasház működésének átláthatóságához és fejlődéséhez. Pénzügyi közvetítői, felsőfokú (tanári) végzettségem, valamint lakástakarékpénztári és építőipari értékesítői tapasztalataim révén széleskörű ismeretekkel rendelkezem a társasház gazdálkodásának ellenőrzéséhez és az esetleges problémák felismeréséhez, kezeléséhez.

Iskolai végzettség:

- Felsőfokú tanári végzettség (Eszterházy Károly Főiskola - földrajz-testnevelés szakos tanár)
- Értékesítői szakképzések

Szakmai tapasztalat:

- 10+ év szaktanári tapasztalat
- 8 év lakástakarékpénztári, pénzügyi tanácsadói, értékesítői és tréneri tapasztalat
- 20+ év szerszám- és gépipari ill. építőipari kereskedelmi, értékesítői és projektmenedzsment tapasztalat (ebből 10 év saját vállalkozás). Kiemelten napellen rendszer, egyedi lakberendezés gyártás és gyorsépítésű házak gyártása.

Budapest, 2025. április hó 24.

Tisztelettel:

Jelölő bizottság

HATÁROZATI JAVASLATOK

2025. májusi közgyűlési határozatok

- 1/1/K/2025. A közgyűlés elfogadja Somogyi Istvánt a szövetség FB tagját levezető elnöknek.
- 1/2/K/2025. A közgyűlés elfogadja jegyzőkönyvvezetőnek.
- 1/3/K/2025. A közgyűlés elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőnek.
- 1/4/K/2025. A közgyűlés elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőnek.
- 1/5/K/2025. A közgyűlés hozzájárul, hogy a jegyzőkönyv elkészítéséhez hangfelvétel készüljön, mely anyagot a hitelesítés után 90 nappal megsemmisítenek.
- 2/K/2025. A közgyűlés a meghirdetett napirendet elfogadja.
- 3/K/2025. A közgyűlés az egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt elfogadja.
- 4/K/2025. A közgyűlés szavazatszedő és számláló bizottságot elfogadja.
- 4/2/K/2025. A közgyűlés a megüresedett felügyelő bizottsági tagságra jelöltet vagy jelölteket elfogadja.
- 4/3/K/2025. A közgyűlés-t a Lakásszövetség felügyelő bizottságának tagjává választotta.
- 4/4/K/2025. A közgyűlés az új egységes szerkezetbe foglalt alapszabály választási szabályzata alapján szövetségi tagokat választási bizottsági jelölteket elfogadja.
- 4/5/K/2025. A közgyűlés a választási bizottság elnökének választotta.
- 4/6/K/2025. A közgyűlés a választási bizottság tagjának választotta.
- 4/7/K/2025. A közgyűlés a választási bizottság tagjának választotta.
- 4/8/K/2025. A közgyűlés a választási bizottság póttagjának választotta.
- 5/K/2025. A közgyűlés az Igazgatóság 2024. évi beszámolóját elfogadja.
- 6/K/2025. A közgyűlés a Felügyelő Bizottság 2024. évi beszámolóját elfogadja.
- 7/1/K/2025. A közgyűlés a Lakásszövetség 2024-es mérlegét elfogadja.
- 7/2/K/2025. A közgyűlés a Lakásszövetség 2024-es eredmény-kimutatását elfogadja.
- 7/3/K/2025. A közgyűlés elfogadja, hogy a Lakásszövetség 2024. évi adózott eredményét 6,394.415,- Ft-ot a tőkeváltozásba helyezi.
- 7/4/K/2025. A közgyűlés a rezsicsökkentés 2024-es eredményét a tőkeváltozásba helyezi.
- 8/1/K/2025. A közgyűlés a Lakásszövetség 2025. évre előterjesztett költségvetését elfogadja.
- 8/2/K/2025. A közgyűlés a Lakásszövetség 2025. évre előterjesztett felújítási javaslatát elfogadja.
- 8/3/K/2025. A közgyűlés az igazgatóság és a felügyelőbizottság tiszteletdíjának 2024. évre történt kifizetését és a 2025-re tervezett összeget elfogadja.

Fontos, közérdekű információk, telefonszámok

Ügyintézés, hibabejelentés rendje tulajdonosaink, lakóink részére

Iroda:	06-1-244-2434
Műszaki hiba bejelentés:	06-20-311-8638
Hétfégi liftügyelet, hibabejelentés:	06-20-595-8636

Szövetkezeti iroda ügyintézési rendje:

Személyesen: 1039 Budapest, Gyűrű u. 15.

Hétfő: 12-18 óra között

Kedd; csütörtök: 08 - 12 óra között

Szerda: 12 - 16 óra között

Telefonon (munkaidőben): 06-1-244-2434

E-mailben:

Hibabejelentés, közösköltség: iroda@vplsz.hu

Igazgatóság: igazgatosag@vplsz.hu

Felügyelő Bizottság: felugyelobizottsag@vplsz.hu

Groupama Biztosító kárbejelentő: 06-1-467-3500

Segélyhívó (mentők, rendőrség, tűzoltóság): 112

III. kerületi Rendőr Kapitányság: 06-1-430-4700

III. kerületi Tűzoltóság: 06-1-459-2303

Polgármesteri Hivatal központi szám: 06-1-437-8500