



Veres Péter

Lakásfenntartó Szövetkezet

**2025. ÉVI
SZÖVETKEZETI
BESZÁMOLÓ
JELENTÉS**

**BUDAPEST
2026. MÁRCIUS 19.**

AZ IGAZGATÓSÁG 2025. évi BESZÁMOLÓJA

Tisztelt Tulajdonosársak!

A Veres Péter Lakásszövetkezet Igazgatósága - törvényi kötelezettségének megfelelően - Önök elé terjeszti a szövetkezet 2025. évi gazdálkodásának szövetkezeti beszámoló jelentését, valamint a 2026. évi költségvetését és a felújítási tervét.

A 2025-ös évünk sem múlt el események és eredmények nélkül. Herbályné Bagi Zsuzsanna 2025. februárjában nyugdíjba vonult, aki 40 évig volt a szövetkezet munkavállalója. A 2025-ös évben sikerült befejeznünk a költségosztók cseréjét. A bérleti díjakat megemeltük és majdnem mindenkivel sikerült új szerződést kötni. 2025-ben a vezetőség indokoltnak látta a közös költség emelését, melyet a 2025. májusi közgyűlés el is fogadott. Sikerült a korábbi vezetés által elkezdett tombach csövek - és a strangelzárók cseréjét befejeznünk, melyet egy elszámoló részközgyűléssel lezártunk. A 2 érintett épületnek a többletbefizetését nyilvántartjuk és a beszámoló további részében javaslatot teszünk ennek a felhasználására, illetve az összes épület számára egy felújítási csomagot mutatunk be. A Gyűrű utca 2 – 16-os épületben volt egy főnyomócső törésünk, melyet a lehető leggyorsabban igyekeztünk megoldani. A szövetkezet anyagi helyzete stabilizálódik, a fizetési fegyelem javul. Köszönjük minden tulajdonosnak, aki időben és pontosan teljesíti kötelezettségét. Az új ügyvédünk folyamatosan dolgozik, így elég jelentősen sikerült a kintlévőségeinket csökkenteni. Az új könyvelőnk is jól teljesít, naprakész a könyvelésünk, amit az is igazol, hogy sikerült az éves beszámoló időpontját májusról márciusra hozni.

1. A 2025. ÉVI GAZDÁLKODÁS

- 2025. áprilisában sikerült kifizetni a rovarirtást végző céget, ez volt az utolsó szállítói tartozásunk. A számláinkat azóta is határidőre fizetjük.
- 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, ami eddig sikerült is. A folyamatot lassítja, hogy a közjegyzők és végrehajtók sok behajtási üggyel küzdenek és nem a gyorsaságukról híresek. 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 2025. évet pozitív egyenleggel zártuk, mely jó alap a jövőre nézve.
- 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 minimális számban kellett végrehajtani. A rovarirtást a szerződésünk keretében 2026-ban is folytatják.
- 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 ötleteit és gondolatait.

2. A KÖLTSÉGVETÉSI TERV VÉGREHAJTÁSA

A szövetkezet igazgatósága a 2025-ös gazdálkodási évben a tervben meghatározott keretek között tudott gazdálkodni. A kiadásoknál a fő részekben jelentősebb eltérések nélkül sikerült a tervezett értékeknél 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. A 2025-ös évben végre kellett hajtani egy közös költség emelést, ezzel párhuzamosan majdnem az összes bérlőnkkel sikerült új szerződést kötnünk és a bérleti díjakat is közelítettük a piaci árakhoz. A Juhász Gyula utca 6. szám alatti bérleményt (régóta könyvtár vagy balkán pékség) sikerült kiadni még 2024-ben, de nehézséget okozott a pékség miatt korábban bevezetett ipari gázszolgáltatás (ami a szövetkezetnek már régóta kiadást jelent), valamint az elektromos áram hiánya. A gázszolgáltatást megszüntettük, az elektromos áramot újra be kellett kötni, mert nem volt sem mérőhely, sem áramvételezési lehetőség. A bérlő azóta is folyamatosan, határidőre rendezte a bérleti díjat.

3. A 2025. ÉVBEN ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁK

A tombach csövek - és a strangelzárók cseréjét befejeztük, erről a 2 érintett épületnek tartottunk is egy elszámoló részközgyűlést. A felvonó ellenőr a Gyűrű utca 32-ben hajtótárcsa cserére kötelezte a szövetkezetet. A felújítást határidőre elvégeztük. A felvonóinknál kötelező felújítás a KVA vagy biztonsági zárok cseréje, ezt a munkát ütemezve folyamatosan végezzük. A Gyűrű utca 2 - 8-ban a vészívó rendszert lecseréltük, mert többszöri meghibásodása miatt a javítás drágább lett volna, mint az új rendszer beépítése, ráadásul az üzemeltetése is kedvezőbb.

4. 2026. 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 idén nem teszünk javaslatot.

- Folytatni fogjuk a felvonók biztonságtechnikai felújítását.
- A felvonó ellenőr által kiírt kötelező felújításokat.
- A felvonó vészjelző rendszerének modernizációját és költségsökkentését.
- Folyamatosan elérhetővé tesszük a Gyűrű utcai épületekben a tokenek használatát a főbejáraton is.

2026-ban a felügyelő bizottsági javaslat alapján a béreket a minimálbér emelkedésével egyező mértékben emeljük, és a tiszteletdíjak vonatkozásában is erre teszünk javaslatot.

Aktuálisan fizetendő közös költség

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

Jelen beszámolómban a beszerzett árajánlatok alapján készített tervet ismertetjük és azt a keretet, amelyre tervezhetünk.

LÉTÉSZ

A szövetkezet vezetősége javasolja a közgyűlésnek a LÉTÉSZ-ből való kilépést. A vezetőség véleménye szerint a lakásszövetkezeteknek és a társasházaknak nagyon nagy szükségük lenne egy érdekvédelmi szövetségre megfelelő szolgáltatásokkal és partnerekkel. Sajnos azt tapasztaljuk, hogy a LÉTÉSZ érdemben nem tud segítséget adni a működéshez. Szövetkezetünknek szemmel látható kiadást jelent, mely idén több mint 800.000,- Ft. Nem zárjuk ki a LÉTÉSZ-be való visszalépést abban az esetben, ha olyan elnöksége van, aki

láthatóan tesz a tagságért és ár - érték arányban a szolgáltatása megfelelő. Jelenleg a LÉTÉSZ nem ilyen. A visszalépésről közgyűlés fog döntést hozni.

5. 2026. ÉVRE TERVEZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁK

A 2026-os évre az igazgatóság felújításokat két megoldásban tervezi. Az egyik, amit a befizetett közös költségekből és bérleti díj bevételekből végre tud hajtani. Ezek jellemzően az üzemeltetéssel kapcsolatosak pl.: a felvonó ellenőr által kiírt kötelező felújítások, a kamerarendszer karbantartása, tűzvédelmi kiadások, Juhász Gyula utca 4. villámvédelmi rendszere és földszintje. A többi felújítás célbefizetéssel valósítható csak meg.

Célfizetést igénylő beruházások

Vízhálózat

A szövetkezet 5 épületéből 2-ben már elvégeztek egy részleges vízvezeték-beruházást, így ennél a témakörnél csak a másik 3 épület az érintett. Több kivitelezővel vettük fel a kapcsolatot, hogy optimálisan tudjunk egy ilyen horderejű projektet kivitelezni. A kivitelező kiválasztásánál a legfontosabb szempontok a következők voltak: Legyen megfelelő releváns tapasztalata, rutinja, gyorsan és megbízhatóan dolgozzon, valamint megfelelő áron végezze el a munkát. A tulajdonosok 3 megoldás közül választhatnak:

- Komplett strangcsere hideg-, melegvíz, cirkulációs vezeték és szennyvízcső. Az ajánlat szerint a nyomóvezetéseket PP-R csőhálózatra cserélnénk a pincei vagy szerelvényes szintű strangelzárótól a lakásban található vízórákig. A beépített anyagokra 15 év garancia és 25 év gyártói szavatosság vonatkozik.
- Tombach csövek cseréje.
- Nem végzünk célbefizetést igénylő vízvezeték-beruházást érintő beruházást.

A kivitelezők lehetőséget biztosítanak a részletfizetésre, a tombach csere esetében 4 - a strangcsere esetében 6 havi egyenlő részletben. A strangcsere esetében van lehetőségünk felújítási hitelt felvenni 60 hónapra. Táblázatban szereplő összegek 1 lakásra vonatkoznak.

Strangcsere			
	Egy összegben	6 havi részletben	Felújítási hitellel 60 havi részletben
Gyűrű utca 1 - 15	478 283 Ft	79 714 Ft	8 997 Ft
Gyűrű utca 2 - 16	480 181 Ft	80 030 Ft	9 033 Ft
Juhász Gyula utca 4	356 498 Ft	59 416 Ft	6 701 Ft

Tombach csere		
	Egy összegben	4 havi részletben
Gyűrű utca 1 - 15	165 876 Ft	41 469 Ft
Gyűrű utca 2 - 16	166 533 Ft	41 633 Ft
Juhász Gyula utca 4	114 986 Ft	28 747 Ft

Elektromos hálózat

Elektromos hálózatunk is komolyabb felújításra szorulna. A vezetőség véleménye, hogy szükséges elkezdeni ezt a munkát is. A jelenlegi beruházás nem komplett, csak azt a részt érinti, aminek a felújítása nem terveköttes és a legkevesebb kellemetlenséggel jár az épületben lakóknak. A közösségi kapcsolószekrényt szeretnénk felújítani, amihez a szövetkezet az

épületek megépítése óta nem nyúlt. Itt még mindig a régi olvadóbetétek vannak és a régi bakelit kapcsolók. Ez a kapcsolószekrény felel a szellőzőrendszer, a felvonó, a világítás, a kaputelefon rendszer és a többi elektromos berendezésink biztonságos működtetésért a lépcsőházakban. A Gyűrű utca 18 – 32-ben és a Füst Milán utca 1-ben a korábbi tombach befizetés összege erre a munkára is felhasználható. Tervezetten 1 napos munkáról van szó reggel 9 és délután 15 óra között, a munka elvégzése közben a lakásokban az elektromos áram vételezés zavartalan. Táblázatban szereplő összegek 1 lakásra vonatkoznak.

Elektromos felújítás		
	Egy összegben	4 havi részletben
Gyűrű utcai épületek	23 440 Ft	5 860 Ft
Juhász Gy. u. 4 és Füst M. u. 1. épületek	14 244 Ft	3 561 Ft

Postaláda

A szövetkezet néhány lépcsőházában már korábban elvégezték a postaláda cserét, de sok lépcsőházban még mindig nem. Erre is teszünk ajánlást a tagságnak, hogy ne ütött - kopott levélszekrények legyenek a bejárat mellett, hanem egy esztétikus megjelenésű postaláda rendszer. A Gyűrű utca 18 – 32-ben és a Füst Milán utca 1-ben a korábbi tombach befizetés összege erre a munkára is felhasználható. A gyártás és a telepítés időszükséglete miatt 3 hónap részletfizetést tudunk biztosítani annak, aki élni kíván ezzel. Táblázatban szereplő összegek 1 lakásra vonatkoznak.

Postaláda csere		
	Egy összegben	3 havi részletben
Gyűrű utcai épületek	23 785 Ft	7 928 Ft
Juhász Gy. u. 4 és Füst M. u. 1. normál változat	24 702 Ft	8 234 Ft
Juhász Gy. u. 4 és Füst M. u. 1. keskeny változat	27 567 Ft	9 189 Ft

Döntéshozatal

A szövetkezet vezetősége indokoltnak látja, hogy a felújításokról a döntést írásbeli szavazással hozzuk meg. Ennek legfőbb okai:

- A véleményét a lehető legtöbb tagunk ki tudja fejezni.
- Tisztában lesznek a döntésük anyagi következményével.
- A fizetési fegyelem fennmarad.

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.

A szövetkezet igazgatósága a tulajdonosi közösség érdekében továbbra sem engedheti meg a közös költség 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 adósállomány csökkentése mindent megelőző feladat a szövetkezet sikeres működtetése és a közösség védelmének érdekében.

Élünk azzal a lehetőséggel, amit a szövetkezeti törvény és az alapszabály biztosít: a tulajdonos által felhalmozott hátralékot fizetési meghagyásos eljárás keretében végrehajtási jog formájában a Földhivatalban az ingatlanra bejegyezteti.

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

Minden tulajdonosnak 2026. január elején megküldtük a 2025. december 31-i állapotnak megfelelő egyenleg közlőt. Ezzel kapcsolatosan ügyfélszolgálati időben kérésre szóbeli vagy írásbeli tájékoztatást adunk mindenkinek. 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.

2025. december hónap 31.-én a közös költség kintlévőségünk 16.378.170,- Ft volt.

2024. december hónap 31.-én a közös költség kintlévőségünk 26.551.187,- Ft volt.

Ez 10.173.017.-Ft-os kintlévőség csökkenést jelent.

Ebből 500.000,- Ft feletti tartozók 9 tulajdonos 15.025.695,- Ft összértékben. Ezeket mind az előző vezetéstől örököltük meg. Mind a 9 ügyben folyamatban van a jogi eljárás, 2 db ügyben az ingatlan árverezés alatt áll, 5 db ügyben részletfizetési megállapodás alapján törlesztenek a tulajdonosok, 2 db ügyben végrehajtási eljárás keretében letiltás folyik. 1 ügyet kivéve mindegyikben érkezett 2025-ben befizetés a végrehajtókkal folyamatos kapcsolatban vagyunk.

7. TÁJÉKOZTATÓK

Rezsicsökkenés

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 2025-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.

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 klímatelepítési szabályzatot írnia, de az igazgatóság gondolkodik rajta. Két fontos dolgot emelnénk ki itt. Az egyik, hogy 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 tulajdonosát terheli.

Környezetünk

Kérjük, hogy továbbra is működjenek közre a szűkebb környezetünk rendben tartásában. A szemetet, csikket és ételmaradékot ne az ablakon dobják ki, ezekre saját tárolóeszközüket használják. Az épületek előkertjét reméljük a tulajdonosok továbbra is vállalják, lehetőségeinkhez képes próbáljuk segíteni munkájukat.

Kommunális – és szelektív hulladékgyűjtés

Fővárosi rendelet kötelez bennünket a kihelyezett konténerek használatára. Kérjük, hogy ezeket a szelektív hulladékgyűjtőket (papír, műanyag) megfelelően használják. Nagyobb kartondobozokat méretre vágva, a műanyag palackokat összepréselve és kupakkal együtt helyezték el bennük. Kiemelten kérjük, hogy a szelektív konténerekbe csak a szelektív hulladékot helyezték, ételmaradékot és háztartási hulladékot NE!!!

SZELEKTÍVEN GYŰJTHETŐ PAPÍR HULLADÉK



✓ kartondoboz



✓ füzetek, könyvek



✓ csomagoló-
és nyomtatópapír



✓ újság



✓ összehajtogatott hullámkarton



✓ tojástartó

**MINDENT
BELE**
SZELLEMLI ÖRÖKÖK

SZELEKTÍVEN GYŰJTHETŐ MŰANYAG HULLADÉK



✓ fólia



✓ műanyag PET palack és kupak
De a legjobb, ha a PET palackot REpont-ra viszed!



✓ élelmiszerek műanyag
csomagolása



✓ testápoló, sampon flakon



✓ hungarocell



✓ tejtermékek kiöblített
poharai, tégelyei

**MINDENT
BELE**
SZELLEMLI ÖRÖKÖK

NE DOBJ A SZELEKTÍV KUKÁBA



✘ vegyszert



✘ gyógyszert



✘ konyhai
ételmaradékot



✘ textilt



✘ cipőt



✘ üveget

**MINDENT
BELE**
SZELEKTÍV PROGRAM

NE DOBJ A SZELEKTÍV KUKÁBA



✘ használt szalvétát



✘ kéztörölőt



✘ papírzsebkendőt

**MINDENT
BELE**
SZELEKTÍV PROGRAM

NE DOBJ A SZELEKTÍV KUKÁBA



X festékes dobozt,
spry-t



X elektronikai berendezések
és alkatrészek



X elemet



X mobiltelefont



X akkumulátor

**MINDENT
BELE**
SZELEKTÍV PROGRAM

NE DOBJ A SZELEKTÍV KUKÁBA



X étolajos flakont



X benzineskannát



X savas flakont



X használt intimhulladékot

**MINDENT
BELE**
SZELEKTÍV PROGRAM

Másik folyamatos problémánk a hulladékszállításnál, hogy több esetben a kukásautó nem tudja megközelíteni a kihelyezett konténereket vagy nem tudjuk kihelyezni azokat. Ennek a két dolognak ugyanaz a forrása, mégpedig a szabálytalanul parkoló gépjárművek. A Gyűrű utca 1 – 15 esetében fel vannak festve a helyszínek, a Juhász Gyula utca 4. esetében korláttal van védve a kikészítési útvonál, de mégis mind a két esetben előfordul, hogy a parkoló autóktól nem lehet kikészíteni a konténereket. A többi épület esetében a kukásautó nem tudja megközelíteni a helyszínt a parkoló sarkain álló autóktól. Kérünk minden tisztelt tulajdonost, hogy a gépjárműve leparkolásánál vegye figyelembe ezeket a szempontokat is.

Katasztrófavédelem – Tűzvédelmi szabályok

Szigorú büntetési tételeket tartalmaz az 54/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet (Országos Tűzvédelmi Szabályzat) a tűzvédelmi bírságról. Kérjük, hogy a 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. 2025. szeptember végéig 4.739 lakóépületben keletkezett tűz, 77 emberéletet követelt és 561 lakás vált lakhatatlanná. A statisztikák alapján egyre több esetben a tűz keletkezésének oka a hibás vagy silány minőségű akkumulátortöltő vagy a LiIon akkumulátorok. A Lithium ionos akkumulátorok égése közben mérgező gázok keletkeznek és házilagos oltására nincs megfelelő technológia. A másik fő tűz keletkezési ok a nem vagy nem megfelelően karbantartott elektromos hálózat. A dugaljkat, kapcsolókat 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 beesve tüzet okozhat és komoly károk keletkezhetnek. 2025-ben országosan több lakástűz is volt, hogy a szél az égő csikket befújta egy nyitott ablakon és a lakás kigyulladt.

Biztosítás

2025. év végén a Groupamánál lévő épületbiztosításainkat felmondtuk és új biztosítást kötöttünk az épületeinkre a Colonnade biztosítónál. Az új kötvényszámok a lépcsőházak faliújságján megtalálhatóak, illetve tulajdonosi kérésre a kötvényeket bemutatjuk.

FONTOS VÁLTOZÁS!!!

2026. januárjától a Colonnade biztosítónál lévő épületbiztosításokra kárt csak a szövetkezet irodája jelenthet be. Ha kár éri Önöket, akkor kérjük, hogy 2 munkanapon belül jelezzék az irodának. Kárbejelentéshez az alábbi információk kellenek:

- A kárrendezésben illetékes kapcsolattartó személy **elérhetőségei** (név, lakcím, telefonszám, e-mail cím)
- Ha Ön a kár okozója, felelősségi kár bejelentéséhez a károsult személy elérhetőségei (név, lakcím, telefonszám, e-mail cím)
- A káresemény **időpontja** és pontos **helye**, a kár rövid **ismertetése**
- A kár várható, becsült **összege**
- A káreseménnyel kapcsolatos **foto**k, **számlák**, hatósági és egyéb **dokumentumok**

Szövetkezeti KAMPÁNY

A 2025-ös évben átfogó képet kaptunk arról, hogy a biztosítási káresemények több mint 90%-át teszik ki a vízkárok. A károk megoszlásának körülbelül fele – fele a szövetkezeti károk és a felelősségi károk. Ennek szeretnénk kicsit elébe menni ezért a szövetkezet az alábbi kampányt hirdeti meg:

- Lakáson belüli vízvezeték ellenőrzése. A szövetkezet karbantartója átvizsgálja a lakáson belüli csőszakaszokat, kötések és tájékoztatja a lakás tulajdonosát, hogy vagy minden rendben van vagy javasolja az elhasználódott fittingek cseréjét. Ennek díja: 3.500,- Ft
- Mosó -, vagy mosogatógépek szennyvíz kifolyójának direkt bekötése. Ennek díja anyagköltséggel: 11.000,- Ft
- Elektromos hálózat átvizsgálása. A szövetkezet szerződött partnere átvizsgálja a lakáselosztót és az elektromos kötések, szükség szerint a kötések meghúzza vagy újra köti, illetve ajánlást tesz a lakás biztonságos elektromos üzemeltetéséhez szükséges felújításra. Ennek díja: 9.200,-Ft.
- Pénzügyi tanácsadó partnerünk az OVB vállalja, hogy a szövetkezeti tagoknak is szolgáltatást nyújt. Bármely tagunk jelentkezhet az irodában személyesen vagy e-mailben, hogy elérhetőségeit átadhassuk a tanácsadást végző cégnek.

Megrendelésüket leadhatják a szövetkezet irodájában személyesen, telefonon és az iroda@vpls.hu e-mail címen. FONTOS, hogy a díjak megfizetése a szövetkezet felé történik és a szövetkezet erről számlát küld a megrendelőnek. A fizikai munkát végző személynél nem kell semmit sem fizetni.

Vízmérők

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a tulajdonosok túlnyomó többsége rendben és határidőre jelenti le a vízmérő adatokat. 2026. áprilisában egy fontos változás lép életbe. Mégpedig az, hogy akik e-mailben tesznek eleget kötelezettségünknek azoknak a

vizora@vpls.hu

e-mail címet kell használniuk. Kérünk minden tulajdonost, hogy aki eddig e-mailben küldte az adatokat az a jövőben a fenti címet használja.

Postai csekkek

Hiába igyekezzünk csökkenteni a költségeket, sajnos a postai közreműködési díj még mindig nagyon magas. Szeretnénk felhívni a tulajdonosok figyelmét, hogy aki ezt a fizetési megoldást választja csak olyan csekket használjon, amit az iroda 2025-ben vagy 2026-ban adott ki, a korábbi csekkeket ne használják. Aki egyszerre több hónapot fizet be, megteheti egy csekken is nem kell 2 vagy több darabot felhasználni. Illetve ismételt felhívjuk a figyelmet, hogy a posta helyett befizetésüket teljesíthetik az irodában készpénzzel vagy bankkártyával, bankfióki befizetéssel vagy banki utalással.

Tisztelt Tulajdonosok!

Az igazgatóság tagjai munkájukat a szövetkezet 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 szövetkezeti tagjaink munkánkat támogassák, véleményüket és javasolataikat is figyelembe vesszük, hogy a legjobb döntések meghozatalára kerüljön sor. Felhívjuk figyelmüket, hogy az előző vezetés alatt megszokott nyílt igazgatósági ülést nem tart a vezetőség, de minden hétfőn 17:30-tól az igazgatósági ülésre várjuk azokat a tagokat, akik ötleteikkel, véleményükkel és javasolataikkal segítenék a szövetkezet munkáját. Aki ezzel a lehetőséggel élni szeretne kérjük, hogy időben jelezze szándékát elkerülendő a sorban állást. Kérjük beszámolóink elfogadását.

Budapest, 2026. március hó 02 .

Tisztelettel:

Igazgatóság

„A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet Felügyelőbizottságának javaslatai a 2026. március 19-i Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet Közgyűlésére

A 2025. gazdálkodási évben a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet felügyelőbizottsága, a tagok egyetértésével, a heti (a nyári szabadságolási időszakban kétheti) rendszerességgel megtartott igazgatósági üléseken, a megalakulását követő 2024. évi időszakhoz hasonlóan aktív megfigyelői, tanácsadói tevékenység keretében látta el.

A felügyelőbizottság tapasztalatai alapján a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet 2025. évi gazdálkodása kiegyensúlyozott és takarékos volt. A szövetkezet a gazdálkodási év folyamán (a 2024. évben leköszönt vezetés által) a korábban felhalmozott tartozásait maradéktalanul kiegyenlítette, a 2025. év végére a gazdálkodását jelentős eredménnyel zárta.

Természetesen a gazdálkodás folyamatainak takarékos fenntartása továbbra is elengedhetetlen, hiszen az elkövetkezendő évek jelentős kiadásokat róhatnak a szövetkezetre. Az épületeink koránál fogva nemcsak a fenntartási, karbantartási feladatainkat kell ellátni, gondolni kell az infrastrukturális hálózataink megújítására, a víz- és csatornahálózatunk, a fűtésrendszerünk, valamint a folyamatosan növekvő energiaigények miatt az elektromos hálózatunk jövőbeli cseréjére is.

A felügyelőbizottság szeretné felhívni a tagok figyelmét arra a tényre, hogy az igazgatóság tagjai tagok és tulajdonosok. A tevékenységük ellátásáért ellenszolgáltatásban nem részesülnek, részükre a közgyűlés állapít meg tiszteletdíjat. A felügyelőbizottság tapasztalatai alapján az igazgatóság tagjai saját tagi, tulajdonosi jogviszonyuk okán is a teljes tagság érdekében legjobb tudásuk szerint, megfontoltan hozzák meg döntéseiket.

A felügyelőbizottság tagjai saját tagi, tulajdonosi jogviszonyuk okán is az igazgatósági üléseken függetlenül a teljes tagság érdekében végzik tevékenységüket, fogalmazzák meg álláspontjukat. Tevékenységükért ellenszolgáltatásban nem részesülnek, az igazgatóság

tagjaihoz hasonlóan előjogokat nem élveznek, részükre is a közgyűlés állapít meg tiszteletdíjat. Az igazgatósági üléseken mindennaposak a véleményeltérések, nem ritka, hogy a döntés üléseken átnyúlva, több vitát és egyeztetést követően születik meg.

1. A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet 2025. évi éves beszámolójára vonatkozóan

A 2025. év könyvviteli zárlati feladatainak elvégzését követően a felügyelőbizottság áttekintette a mérleg alátámasztásául szolgáló dokumentumokat, a leltárt, a főkönyvi kivonatot és a tételes könyvviteli nyilvántartást. Az eredménykimutatás alapjául szolgáló költségek/ráfordítások ellenőrzését mintavételes ellenőrzéssel részleteiben is áttekintette.

A felügyelőbizottság az ellenőrzése során szerzett tapasztaltok alapján a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet **2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót, azon belül**

a beszámoló mérlegét 1 660 322 E Ft összegben, az eredménykimutatást 226 463 E Ft bevétel és 205 403 E Ft elszámolt ráfordítás, 21 060 E Ft adózás előtti és 17 750 E Ft adózott eredmény mellett a Közgyűlés felé elfogadásra javasolja

azzal, hogy a 17 750 E Ft adózott eredményt a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet a tőkeváltozás/eredmény javára számolja el.

2. A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet közös költség emelésére vonatkozóan

A 2026. évi tervezési folyamat során az igazgatóság kifejtette álláspontját a közösköltség díjának emelése tárgyában. Az igazgatóság a tervezési folyamatban a közösköltség emelését a kiegyensúlyozott gazdálkodás miatt nem tervezte. Az igazgatóság döntésével a felügyelőbizottság egyetért, a közös költség emelését jelen pillanatban nem javasolja.

3. A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet tisztségviselőinek (igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok) tiszteletdíjának, valamint a munkavállalók bérének (beleértve az elnök személyét is) emelésére vonatkozóan

A 426/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet kihirdette a 2026. január 1-jétől érvényes minimálbér összegét. Ennek értelmében a minimálbér bruttó összege 322 800 Ft-ra módosult. A bérek emelkedését a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet vezetősége sem hagyhatja figyelmen kívül. A minimálbéren foglalkoztatott munkavállalók esetében a munkabér emelése legalább a minimálbér összegéig természetesen kötelezettség, azonban a munkavállalók megtartása, a bérek és tiszteletdíjak értékének megőrzése a felügyelőbizottság véleménye szerint elengedhetetlen, ezért 1/2016 határozatában javaslatot fogalmazott meg az igazgatóság részére, hogy a tervezés során a munkavállalók munkabérét és a tisztségviselők tiszteletdíját a minimálbér emelésével megegyező mértékben tervezze meg.”

Budapest, 2026. február hó 23.

Tisztelettel:

Felügyelő bizottság

MÉRLEG 2025.12.31.

adatok ezer Ft-ban

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	1 584 390	0	1 589 328
3.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	4 247		0
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 580 143		1 589 328
5.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
6.	B. Forgóeszközök	71 058	0	70 305
7.	I. KÉSZLETEK			
8.	II. KÖVETELÉSEK	61 639	0	50 168
9.	-hátralék	26 551		14 403
10.	-egyéb	35 088		35 765
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	9 419		20 137
13.	- pénzeszközökből üzemeltetési	6 228		3 007
14.	- pénzeszközökből beruházási, építési, felújítási	3 191		17 130
15.	C. Aktív időbeli elhatárolások	236		689
16.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN:2+6+15	1 655 684	0	1 660 322
17.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)			
18.	D. Saját tőke	1 569 461	0	1 587 211
19.	I. JEGYZETT TŐKE	28 480		28 480
20.	II. TŐKEVÁLTOZÁS	1 534 587		1 540 981
21.	III. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
22.	IV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	6 394		15 907
24.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	0		1 843
25.	E. Céltartalékok			
26.	F. Kötelezettségek	64 210	0	52 913
27.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
28.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	46 004		36 475
29.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	18 206		16 438
30.	G. Passzív időbeli elhatárolások	22 013		20 198
31.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN:	1 655 684	0	1 660 322

EREDMÉNY-KIMUTATÁS 2025. 12. 31.

adatok ezer Ft-ban

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	173 487	28 067	201 554				187 026	33 746	220 772
2.	- fenntartási hozzájárulás (használati díj)			0			0			0
3.	- vállalkozási (bérleti díj, szolgáltatás) bevételek		28 067	28 067					33 746	33 746
4.	- egyéb nettó árbevételek			0			0			0
5.	2. Aktívált saját teljesítmények értéke			0			0			0
6.	3. Egyéb bevételek	30 631	0	30 631	0	0	0	5 691	0	5 691
7.	- támogatások (költségek fedezetére)		0						0	
8.	= központi költségvetési									
9.	= helyi önkormányzati									
10.	= egyéb támogatás			0			0			0
11.	- Felújítás bevétel	15 606		15 606				3 236		3 236
12.	- egyéb	15 025		15 025				2 455		2 455
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)	204 118	28 067	232 185	0	0	0	192 717	33 746	226 463
23.	7. Anyagjellegű ráfordítások	96 515	15 614	112 129				95 205	17 178	112 383
24.	8. Személyi jellegű ráfordítások	38 733	6 266	44 999				40 404	7 290	47 694
25.	9. Értékcsökkenési leírás	36 446	5 896	42 342				37 231	6 718	43 949
26.	10. Egyéb ráfordítások	15 393	2 490	17 883				1 167	210	1 377
27.	11. Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 387	0	8 387				0	0	0
29.	B. Összes ráfordítás (7+8+9+10+11)	195 474	30 266	225 740	0	0	0	174 006	31 397	205 403
30.	C. Adózás előtti eredmény (A-B)	8 645	-2 200	6 445	0	0	0	18 711	2 349	21 060
31.	Adófizetési kötelezettség	0	51	51				2 804	506	3 310
33.	E. Tárgyévi eredmény (C-I-D)	8 645	-2 251	6 394				15 907	1 843	17 750

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, megbízásdíjak.

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.

2026-OS PÉNZÜGYI TERV

Megnevezés	Szövetkezet 2025 évi terv	Szövetkezet 2025 évi tény	Szövetkezet 2026 évi terv
Bevételek			
Közös költség (üzemeltetés)	195 252 960 Ft	185 481 040 Ft	191 628 000 Ft
Közös költség (felújítási alap befizetés)	5 750 000 Ft	3 236 000 Ft	- Ft
Techem költségosztó csere	2 000 000 Ft	2 142 372 Ft	- Ft
Egyéb bevételek	- Ft	1 969 209 Ft	- Ft
Bérleti díjak, tsz rezsi	32 000 000 Ft	33 633 705 Ft	36 713 616 Ft
Összesen:	235 002 960 Ft	226 462 326 Ft	228 341 616 Ft
Kiadások			
<u>Igénybe vett szolgáltatások</u>			
Víz, csatorna	5 500 000 Ft	- 443 309 Ft	5 500 000 Ft
Szemétszállítás	600 000 Ft	54 245 Ft	100 000 Ft
Elektromos áram	22 000 000 Ft	18 168 070 Ft	22 000 000 Ft
Távfűtés	600 000 Ft	- 171 618 Ft	500 000 Ft
Gáz általány	40 000 Ft	25 041 Ft	40 000 Ft
Lift vészjelzés (Multi Alarm)	2 300 000 Ft	1 691 683 Ft	1 400 000 Ft
Lift kötelező vizsgálat (ÉMI)	3 600 000 Ft	4 475 002 Ft	4 100 000 Ft
Lift javítás, karbantartás	7 500 000 Ft	76 200 Ft	2 000 000 Ft
Lift felújítás (ÉMI)	6 761 560 Ft	9 201 285 Ft	10 200 000 Ft
Lift ügyelet	3 500 000 Ft	3 360 000 Ft	3 400 000 Ft
Kaputelefon javítás, karbantartás	200 000 Ft	- Ft	200 000 Ft
Víz ügyelet / Homlokzat javítás	- Ft	1 410 550 Ft	1 600 000 Ft
Víz-, villany-, fűtésszerelés, csőtörés, duguláselhárítás	3 200 000 Ft	2 799 416 Ft	4 200 000 Ft
Kamera üzemeltetés	2 300 000 Ft	3 028 965 Ft	3 000 000 Ft
Takarítás	22 000 000 Ft	21 918 535 Ft	25 000 000 Ft
Rovarirtás	4 500 000 Ft	3 733 800 Ft	4 700 000 Ft
Techem leolvasás	7 500 000 Ft	8 566 259 Ft	9 000 000 Ft
Terembérlet	300 000 Ft	120 000 Ft	180 000 Ft
Fénymásoló bérleti díj	350 000 Ft	233 546 Ft	300 000 Ft
Szoftverek bérlete, frissítése	700 000 Ft	759 001 Ft	900 000 Ft
Posta, telefon, internet	2 000 000 Ft	2 078 291 Ft	2 300 000 Ft
Jogi képviselő	6 300 000 Ft	6 096 000 Ft	6 100 000 Ft
Könyvelés	2 300 000 Ft	2 220 000 Ft	2 420 000 Ft
Egyéb adminisztrációs költség	- Ft	- Ft	- Ft
LÉTÉSZ tagdíj	779 280 Ft	779 280 Ft	813 660 Ft
Tűz- és munkavédelmi költségek	5 000 000 Ft	1 525 179 Ft	5 000 000 Ft
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	100 000 Ft	72 085 Ft	100 000 Ft
Egyéb igénybevett szolgáltatás	- Ft	32 687 Ft	- Ft
1. oldal összesen:	109 930 840 Ft	91 810 193 Ft	115 053 660 Ft

2026-OS PÉNZÜGYI TERV

Megnevezés	Szövetkezet 2025 évi terv	Szövetkezet 2025 évi tény	Szövetkezet 2026 évi terv
1 oldal áthozatal:	109 930 840 Ft	91 810 193 Ft	115 053 660 Ft
Anyagiellégű			
Fenntartási költségek	2 800 000 Ft	2 701 950 Ft	3 200 000 Ft
Nyomtatvány, irodaszer, csekk gyártás	1 000 000 Ft	748 319 Ft	1 000 000 Ft
Számítógép kiegészítők	300 000 Ft	80 300 Ft	500 000 Ft
Tisztítószer, védőfelszerelés, munkaruha	150 000 Ft	85 964 Ft	250 000 Ft
200 Eft alatti (kisértékű eszközök)	200 000 Ft	- Ft	200 000 Ft
Összesen:	4 450 000 Ft	3 616 533 Ft	5 150 000 Ft
Egyéb szolgáltatások			
Bankköltség	1 600 000 Ft	1 516 366 Ft	1 800 000 Ft
Bankköltség (csekk költség)	1 600 000 Ft	1 709 163 Ft	1 500 000 Ft
Biztosítás	17 000 000 Ft	16 895 357 Ft	17 900 000 Ft
Biztosítás (önrész)	800 000 Ft	1 272 240 Ft	- Ft
Közjegyzői, végrehajtói díjak, illetékek	1 000 000 Ft	2 002 266 Ft	2 500 000 Ft
Bérelt helyiségek rezszi költsége	1 400 000 Ft	2 343 730 Ft	2 000 000 Ft
Juhász Gyula u. 6. helyiség közös költsége	510 000 Ft	540 600 Ft	570 000 Ft
Összesen:	23 910 000 Ft	26 279 722 Ft	26 270 000 Ft
Személyi jellegű kifizetések			
Béreköltség	41 000 000 Ft	43 461 677 Ft	48 225 000 Ft
Tiszteletdíj	4 200 000 Ft	3 783 326 Ft	4 662 000 Ft
Megbízási díj	600 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Bérfjárulék	3 900 000 Ft	3 312 509 Ft	4 100 000 Ft
Béren kívüli juttatás	500 000 Ft	445 966 Ft	500 000 Ft
Összesen:	50 200 000 Ft	51 003 478 Ft	57 587 000 Ft
Pénzügyi műveletek ráfordításai			
Hiteltörlesztés		- Ft	- Ft
Hitel kamat	- Ft	- Ft	- Ft
Lift hiteltörlesztés	16 000 000 Ft	14 925 617 Ft	15 000 000 Ft
Lif hitel kamat			
Összesen:	16 000 000 Ft	14 925 617 Ft	15 000 000 Ft
Adók			
Társasági adó	- Ft	- Ft	- Ft
Iparüzési adó	700 000 Ft	241 113 Ft	400 000 Ft
Összesen:	700 000 Ft	241 113 Ft	400 000 Ft
Felújítás			
Költségszto csere	12 348 048 Ft	12 348 048 Ft	12 348 048 Ft
Erkélyek statikai vizsgálata (Gyúró u.-i épületek)	- Ft	- Ft	4 800 000 Ft
Juhász Gy. U. 4 villámvédelem	- Ft	- Ft	3 000 000 Ft
Juhász Gy. U. 4 földszint felújítás	5 000 000 Ft	- Ft	5 000 000 Ft
Tombachcső csere	12 000 000 Ft	15 924 224 Ft	- Ft
Összesen:	29 348 048 Ft	28 272 272 Ft	25 148 048 Ft
Kiadások összesen:	234 538 888 Ft	216 148 928 Ft	244 608 708 Ft

2025 évi elszámolás		
Nyitó		9 418 608 Ft
Bevétel		226 462 326 Ft
	Összesen:	235 880 934 Ft
Tényleges kiadás		216 148 928 Ft
Egyéb kifizetés		- Ft
	Egyenleg:	19 732 006 Ft
2024 évi pénzkészlet		
	2025 Nyitó	2025 Záró
Pénztár	795 075 Ft	911 885 Ft
Bank	7 846 402 Ft	14 202 154 Ft
Bank OFSZ	777 131 Ft	4 617 967 Ft
	Összesen:	9 418 608 Ft
Tulajdonosi tartozás		2025
	2025.12.31-én:	16 378 170 Ft
2026 évi tervezett egyenleg		
Nyitó		19 732 006 Ft
Bevétel		228 341 616 Ft
	Összesen:	248 073 622 Ft
Tervezett kiadás		244 708 708 Ft
	Egyenleg:	3 364 914 Ft
2026.01.01-én nyilvántartott egyenlegek		
Német F. Tartozás		27 302 196 Ft
Füst Milán utca 1 felújítási tartalék		9 540 581 Ft
Gyűrű utca 18 -32 felújítási tartalék		17 010 632 Ft

Magyarázat a 2026-os pénzügyi elszámolás táblázatához

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

Szemétszállítás:

A szövetkezetnek is kell szemétszállítást fizetnie a lakások után. Korábban ez egy nagyobb összeg volt, de 2025. évben a bérlakások szerződés megújítása alkalmával ezeket a költségeket is a bérlőkre terheltük, így a szövetkezetnek csak az iroda és 2 lakás után kell fizetnie a szemétszállítási díjakat.

Víz-, villany-, fűtészerezés, 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 szakvizsgálóval 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 elvégzik nekünk vagy a rendfenntartóknak. Valamint, a rendszer üzemszerű működéséhez szükséges javítások és eszközcserek. Részletesen:

- Kamera üzemeltetés: 2.087.393,- Ft
- Eszközcserek: 941.572,- Ft

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 számunkra.

Posta, telefon, internet:

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

- Postaköltség 131.270,- Ft
- Irodai internet: 93.000,-Ft
- Irodai vezetékes telefon: 143.249,-Ft
- Mobiltelefon: 1.710.772,-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 2025. novemberében új szerződéseket kötöttünk és a nem használt előfizetéseket lemondtuk. 2026-ra várhatóan a mobiltelefon költségünk 800.000,- Ft alatt marad.

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 össze volt mosva a bankköltséggel. Ez az a költség, amit nekünk meg kell fizetnünk a csekkes befizetések és a bankkártyás fizetések után. Ennyibe kerül a szövetkezetnek, a csekkes- és a bankkártyás befizetés.

Személy jellegű kifizetések:

Ennél a költségcsoportnál szerepelnek a bérek, a járulékok, a személyi kifizetéshez köthető adók, tiszteltdíjak és a KIVA (KIs Vállalati Adó). A 2026. év tervezésénél a felügyelő bizottság javaslata alapján a bérek és tiszteletdíjak tekintetében is a 11%-os emeléssel számoltunk, minden 2026. január 01-én állományban lévő alkalmazottnál. A szövetkezetnél az utolsó béremelés 2023-ban volt.

Juhász Gyula u. 6. helyiség közös költsége:

A „régí könyvtár” után fizetendő közös költség.

Jelölő bizottsági beszámoló

Az 2025. év végén 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 két jelentkezés történt. A bizottság megvizsgálta a jelentkezőket és alkalmasnak találta őket.

A Felügyelő bizottsági tagjelöltek rövid bemutatása:

Név: Pintér István Szabolcs

RÖVID BEMUTATKOZÁS:

28 éve vagyok a VPLSZ tagja. Céloom a tagság megfelelő független képviselése a VPLSZ működésében, az Igazgatóság munkájának ellenőrzése, hathatós támogatása, egy független hatékonyan működő Felügyelő Bizottság tagjaként.

Iskolai végzettség:

- Felsőfokú tanári végzettség (Eszterházy Károly Főiskola – általános iskolai tanár)

Szakmai tapasztalat:

- 10+ év területi képviselő és üzletfejlesztői tapasztalat multinacionális vállalatoknál
- 17+ év kiemelt ügyfélkapcsolati és kereskedelmi tapasztalat

Név: Kiss Bence

RÖVID BEMUTATKOZÁS:

1 éve vagyok a VPLSZ tagja. Budapesten élve, mint lakástulajdonos, elkötelezett vagyok a helyi lakásszövetkezetek fenntartható működése iránt. Pénzügyi-számviteli BA diplomával és könyvvizsgálói ambícióimmal hosszú távon kívánok hozzájárulni a közösség javához. Bízom benne, hogy tapasztalattal erősíthetem a felügyelő bizottságot.

Iskolai végzettség:

- Felsőfokú végzettség (Nemzeti Közszerződési Egyetem – Közigazgatás szervező)
- Felsőfokú végzettség (Budapesti Gazdasági Egyetem – Pénzügy számvitel BA)

Szakmai tapasztalat:

- 3 év auditor asszisztensi tapasztalat
- 2 év államkincstári tapasztalat

Budapest, 2026. március hó 02.

Tisztelettel:

Jelölő bizottság

HATÁROZATI JAVASLATOK

2026. márciusi 19-ei közgyűlési határozatok

- 1/1/K/2026. A közgyűlés elfogadta Somogyi Istvánt a szövetkezet FB tagját levezető elnöknek.
- 1/2/K/2026. A közgyűlés elfogadta jegyzőkönyvvezetőnek.
- 1/3/K/2026. A közgyűlés elfogadta jegyzőkönyv hitelesítőnek.
- 1/4/K/2026. A közgyűlés elfogadta jegyzőkönyv hitelesítőnek.
- 2/K/2026. A közgyűlés a meghirdetett napirendet elfogadta.
- 3/K/2026. A közgyűlés a LÉTÉSZ-ből való kilépést elfogadta.
- 4/1/K/2026. A közgyűlésa szavazatszedő és számláló bizottságot tagjának elfogadta.
- 4/2/K/2026. A közgyűlésa szavazatszedő és számláló bizottságot tagjának elfogadta.
- 4/3/K/2026. A közgyűlés a szavazatszedő és számláló bizottságot tagjának elfogadta.
- 4/4/K/2026. A közgyűlés a megüresedett felügyelő bizottsági tagságra jelöltet vagy jelölteket elfogadta.
- 4/5/K/2026. A közgyűlés-t a Lakásszövetkezet felügyelő bizottságának tagjává választotta.
- 4/6/K/2026. A közgyűlés-t a Lakásszövetkezet felügyelő bizottságának póttagjává választotta.
- 5/K/2026. A közgyűlés az Igazgatóság 2025. évi beszámolóját elfogadta.
- 6/K/2026. A közgyűlés a Felügyelő Bizottság 2025. évi beszámolóját elfogadta.
- 7/1/K/2026. A közgyűlés a Lakásszövetkezet 2025-ös mérlegét elfogadta.
- 7/2/K/2026. A közgyűlés a Lakásszövetkezet 2025-ös eredmény-kimutatását elfogadta.
- 7/3/K/2026. A közgyűlés elfogadja, hogy a Lakásszövetkezet 2025. évi adózott eredményét 17.750.496,- Ft-ot a tőkeváltozásba helyezi.
- 7/4/K/2026. A közgyűlés a rezsicsökkentés 2025-es eredményét a tőkeváltozásba helyezi.
- 8/1/K/2026. A közgyűlés a Lakásszövetkezet 2026. évre előterjesztett költségvetését elfogadta.
- 8/2/K/2026. A közgyűlés a Felügyelő Bizottság javaslatát tisztségviselők tiszteltdíjmeléséről elfogadta.
- 8/3/K/2026. A közgyűlés a Felügyelő Bizottság javaslatát az elnök munkabéremeléséről elfogadta.
- 8/4/K/2026. A közgyűlés a Lakásszövetkezet 2026. évre előterjesztett célbefizetést nem érintő felújítási javaslatát elfogadta.
- 8/5/K/2025. A közgyűlés a Lakásszövetkezet 2026. évre előterjesztett célbefizetést érintő felújítási javaslatát írásbeli szavazáson tárgyalja.

Fontos, közérdekű információk, telefonszámok

Ügyintézés, hibabejelentés rendje tulajdonosaink, lakóink részére

Iroda:	06-1-244-2434
Műszaki hibabejelentés:	06-20-311-0105
Hétfvégi liftügyelet, hibabejelentés:	06-20-595-8636

Szövetkezeti iroda ügyintézési rendje:

Személyesen: 1039 Budapest, Gyúru 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

Vízmérő állás leadása: vizora@vplsz.hu

Igazgatóság: igazgatosag@vplsz.hu

Felügyelő Bizottság: felugyelobizottsag@vplsz.hu

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