

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Az éves beszámoló elejére kívánkozik a 2013-as év legfontosabb eseménye a nyírbátori Új Otthon Lakásszövetkezet életében, a tisztújító küldöttgyűlés megtartása. 2013. november 21-én a küldöttgyűlés döntött a szövetkezet tisztségviselőinek személyéről, mely alapján lényeges változások történtek mind az igazgatóságban, mind a felügyelő bizottságban. 2013. november 21-i hatállyal a szövetkezet tisztségviselőinek megválasztásra kerültek :

<u>Igazgatóság</u> : Méhész Zoltán	Igazgatóság Elnöke
Fehér Miklós	Igazgatósági tag
Horváthné Kemecsei Anikó	Igazgatósági tag
Füzesi Sándorné	Igazgatósági tag
Veréb János	Igazgatósági tag

<u>Felügyelő Bizottság</u> :	Vonza Sándor	Felügyelő Bizottság Elnöke
	Ádám Katalin	Felügyelő Bizottság tagja
	Balaton Lászlóné	Felügyelő Bizottság tagja

A küldöttgyűlés határozatának megfelelően az elnöki munka- és feladatkör átadása-átvétele megtörtént. A folyamat elhúzódott egészen 2013. év végéig, az új vezetés a tevékenységét a megfelelő mélységében csak ezt követően tudta végezni, mindez azonban nem akadályozta annak, hogy tárgyévről a beszámoló megtörténjen.

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága a 2004. évi CXV. Törvény és további jogszabályok előírásai, az Alapszabályunk, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat alapján végezte munkáját 2013 évben, ezen időszakban nyolc alkalommal ülésezett és huszonegy határozatot hozott. A Felügyelő Bizottság Elnöke az igazgatósági üléseken valamennyi alkalommal részt vett, ami hatékonyan segítette az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság kölcsönös tájékoztatását. 2014 évben az igazgatósági ülésekre több alkalommal meghívásra kerültek a Felügyelő Bizottság további tagjai is, éppen a közös gondolkodás, a hatékony együttműködés javítása érdekében.

Az igazgatósági üléseken lakásszövetkezetünk feladatait jelentő, fontos kérdések szerepeltek a napirenden, továbbá aktuális, időszerű kérdések.

Érdekképviselőnkkel, a LOSZ-al (Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége) kiegyensúlyozott a kapcsolat.

Az Igazgatóság jelenlegi törekvése, hogy minél nagyobb hangsúlyt fektessünk a 45 lépcsőházban 495 fő tulajdonostársal való kapcsolattartásra. A lépcsőházi megbízottakkal a kapcsolat többnyire pozitívnak értékelhető, nagy segítséget jelentenek a szervezőmunkában. A tulajdonos társak folyamatos és hatékonyabb tájékoztatására kialakult koncepcióval rendelkezik a lakásszövetkezet vezetősége, remélhetőleg 2014 évben ennek alkalmazására sor kerülhet.

Az Új Otthon lakásszövetkezet jelenleg érvényes alapszabálya előírja, hogy évenként egy alkalommal a Szövetkezet Vezetése az elvégzett munkáról köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek, ezért került összehívásra a 2014. évi rendes küldöttgyűlésünk.

A küldöttgyűlést megelőzően 2014. március 28-tól 2014. április 16-ig négy körzet részére részközgyűlés került megtartásra. A részközgyűlésre a szabályozásnak megfelelően valamennyi tag (495 fő) írásos meghívót kapott, melyek a lépcsőházakban kerültek kifüggesztésre. A részközgyűlések nem minden esetben voltak határozatképesek, öt alkalommal kellett megismételt részközgyűlést tartani. A lakásszövetkezet egészére vetítve határozatképes volt a részközgyűlés. Ez százalékban kifejezve 55, 35 %-ot jelent és 274 fő részvételét.

Az elmúlt években a tulajdonos tagok részvételi aránya 56, 5 % (2013) illetve 59 % (2012) volt.

A részközgyűlésen részben megerősítették tisztségükben a bizalmiakat, illetve küldötteket, továbbá újak megválasztására is sor került :

Új Bizalmit választott:

Kenyérmező 4. szám lépcsőház	Gégény Józsefné
Fáy A. út 6.szám lépcsőház	Demjén Béla
Váci M. út 5.szám lépcsőház	Balaton Lászlóné

Új Küldöttet választott:

Fáy A. út 3.szám lépcsőház	Nyitrai Zsoltné
Fáy A. út 6.szám lépcsőház	Demjén Béla
Munkácsy sétány 5/B szám lépcsőház	Novák Anita

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A Lakásszövetkezet Igazgatósága a Felügyelő Bizottság ellenőrzése mellett az Alapszabályban foglaltaknak, valamint a Küldöttgyűlés határozatainak figyelembevételével, a törvényesség betartásával végezte 2013-as évi munkáját. Törvényességi felügyeleti jelzés, észrevétel megtételére nem került sor a felügyeleti joggal felruházott szerv részéről, a Felügyelő Bizottság egy esetben állapított meg vizsgálati során hiányosságokat.

A szövetkezet gazdálkodása az elmúlt évben is eredményes és kiegyensúlyozott volt, így nem volt indoka a tagi hozzájárulás emelésének, likviditási probléma nem jelentkezett. A küldöttgyűlési meghívó mellékleteiben a lakásszövetkezet

gazdálkodására vonatkozó minden fontosabb adat szerepel, mellyel kapcsolatban további szóbeli kiegészítés történik a szövetkezet könyvelője részéről. A küldöttek illetve a lépcsőházi megbízottak részére megküldésre kerültek a szövetkezet össz gazdálkodásával, illetve a lépcsőházak gazdálkodási mutatóival kapcsolatos kimutatások, táblázatok (bevételei, költségei, a felújítási alapok alakulása, stb.). Mind a szövetkezet egésze, mind a lépcsőházak gazdálkodása vonatkozásában szükséges kiemelni a megfontoltságot, az előrelátó tervezést, továbbá megfelelő tartalék képzését az év folyamán jelentkező egyéb feladatok megoldására.

A szövetkezet törekedett a rendszeres karbantartási és hibaelhárítási valamint korszerűsítési munkákra, azok koordinálására, pld. tető felújítás, szennyvíz és ivóvízvezeték korszerűsítése, lépcsőházburkolás, lépcsőházfestés, galamb elleni védekezés. Utóbbi már gyakorlatilag meghaladja a lakóközösség lehetőségeit, komolyabb, városi szintű beavatkozást és segítséget igényel, hiszen ez az állapot nem „csak” a szövetkezeti kezelésű lakások gondja.

Az épületek beázása nagyon sok tulajdonos társunk életét megkeseríti. Esőzések, olvadások alkalmával és különösen a téli hónapokban kell számolni ezekkel a nagyon kellemetlen eseményekkel.

A beázások megszüntetését célzó gyors hibaelhárítások nem jelentenek végleges megoldást, nem garantálják évekre a beázások megszűnését. A javítások sokba kerülnek, a sok gyors javítás lecsökkenti az amúgy is szolid felújítási alapot. Cél kell legyen a teljes felújítást jelentő, komoly tetőszigetelések kivitelezésének a megvalósítása.

Törvényi kötelezettség a rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV.Tv. valamint, az egyes törvényeknek a rezsicsökkentés végrehajtásával összefüggő módosításáról szóló 2013.évi CCXXXI.Tv. által előírt feladatok végrehajtásáról is szólni, melyek be lettek építve a lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV.Tv-be.

A törvényi előírásoknak – amelyek igazából 2014-ben éreztetik plusz költséghatásukat a gazdálkodásunkban – maradéktalanul eleget tettünk, így a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztattuk a tagokat:

- minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztett hirdetmény útján a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezetek tekintetében jelentkező megtakarításokról
- továbbá a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről, költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabály szerinti bontásában.

Szövetkezetünk tagjait fentiek a fenntartási költségben a villanyáram fogyasztás tétele érinti, erre vonatkozóan összegszerűen – szövetkezeti szinten – a pénzügyi beszámolóban kerül sor, valamennyi tag írásos értesítése a törvénynek megfelelően megtörtént.

A biztosítások megkötését tovább folytatjuk, mert szeretnénk, ha minden lépcsőháznak lenne biztosítása. 45 lépcsőházból 34 lépcsőháznak van. Ebből 24 a Groupama Garancia Biztosítóval, a többi: 5 Allianz Hungária Biztosító, 3 MKB, 1 Generali Biztosító és 1 K&H Biztosító.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a biztosítási szerződések felülvizsgálata – a partnerbiztosító egyenkénti „minősítésével” együtt - indokoltnak tűnik, aminek több oka is van. Így:

- azonos (hasonló) biztosítási feltételek mellett jelentős különbségek mutatkoznak a számlák összegében

- „döcögösen”, igen nehézkesen zajlik a káresemények ügyintézése

A cél: anyagilag és a szolgáltatás minősége szempontjából minél kedvezőbb feltételek elérése, kiegészülve egy zökkenőmentes, biztonságos ügyintézással. Érdeemes egy olyanfajta lehetőséget keresni – ami egyébként más lakásszövetkezeteknél működik – hogy valamennyi lépcsőház ugyanazon biztosítónál kössön esetleg szerződést. Egyes szolgáltatók a köznyelvben ún. flottakedvezményként ismert kedvezményrel élnek ilyen esetben, továbbá egyszerűbb a kapcsolattartás is az adott szolgáltatóval.

A lakásszövetkezetet is érintette a gazdasági válság miatt hozott jogszabályi változás, mely különösen a bérre volt kedvezőtlen hatással. Törvényerejű rendelet határozta meg, hogy 2012 évben az adójóváírás kivezetése miatt rendezni kell a munkáltatónak a béreket, amelyek hatása jelentkezett a 2013 évre is.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

2013. december 31.-én a kintlévőségünk **1. 291. 780 Ft** volt, ez 2012.-höz képest, **224. 391 Ft.** -tal több. A kintlévőségek behajtása érdekében jelenleg két végrehajtói jog bejegyzés árverés útján realizálható, további 4 esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk.

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága 2013-ban is az egyik legfontosabb feladatának a kintlévőségek kezelését tekintette. Sajnálatos, hogy – egyfajta általános tendenciaként - a lakásszövetkezeteknél az ellehetetlenült anyagi helyzetük miatt, vagy egyéb okokból sokan nem fizetik a közös költséget és ez alól lakásszövetkezetünk sem kivétel.

Két kategória különböztethető meg alapvetően: az ún. „nagyadósok”, valamint a „kisadósok” kategóriája. Az előbbi kategóriába hét személy esik, **778. 751 Ft** tartozással. Utóbbi adósok elmaradásának összege napi szinten változik, ide az 1-3 havi közös költség elmaradással lévő tulajdonosok tartoznak. Feltétlenül említést érdemel az a sajnálatos tény, amely megerősíti a fentieket, mely szerint sok tulajdonos társunk igen rossz anyagi helyzetben van, nem tud fizetni, vagy részletfizetési kedvezményt kér. Ilyen esetben kompromisszumos megoldással igyekszünk elérni a kötelező befizetések megtörténtét.

Az aktuális havi közös költséget legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig kell befizetni. A közös költség befizetésének elmaradása esetén a tulajdonosoknak negyed éves záraskor, illetve három havi tartozás estén fizetési felszólítást küldünk. Amennyiben az adós nem tesz eleget a fizetési felszólításnak vagy a részletfizetésben vállaltaknak, abban az esetben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk ellene. Ezt követően juthat el az ügy végrehajtási szakaszba.

2013. évben 21. tagot vettünk fel

Vállalkozási tevékenysége a Lakásszövetkezetnek gyakorlatilag a Váci M. út 21.szám alatti iroda bérbeadására korlátozódik. Mindenképpen célszerű lenne a vállalkozási tevékenység fejlesztése, bővítése, ebben keres megoldásokat az Igazgatóság. Előrelépés lenne több okból is egy saját web oldal létrehozása, amely lehetőséget nyújtana a vállalkozási tevékenység bővítésére, gyorsabb, részletesebb információtovábbítást és információ cserét biztosítana a tulajdonosok és a vezetőség között. Ennek haszna a mindennapokban is megmutatkozna, nem beszélve az alkalmi lehetőségek kihasználásáról (pld. pályázati lehetőségek megismertetése a kisebb és/vagy nagyobb lakóközösségek részére).

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Igazgatóságunk célkitűzései között szerepel a városi önkormányzat, valamint a Szociális szolgálattal való jó kapcsolat kialakítása, ápolása. Különösen számítunk az önkormányzati képviselők Polyák László, Németh László és Csatári Balázné képviselők segítségére, akik Társasházi körzetet képviselnek.

Fontosnak tartjuk a Szövetkezet Vezetőség és lakóközössége közötti kapcsolattartás javítását, ehhez kérjük a Tisztelt Küldöttek segítségét is.

Szükségesnek látjuk a műszaki ellenőrzés, munka átvételek, azok elszámolásának minőségi javítását.

Várhatóan fel kell készülni az újabb feladatok, változások rugalmas alkalmazására, melyhez elvárjuk küldötteink segítségét is.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Elkészítettük a Lakásszövetkezet 2013-as év költségvetés teljesítéséről szóló beszámolót, melyet a Küldöttgyűlés elé terjesztünk majd megvitatásra.

A felújítási alap és a lépcsőházankénti elszámolás 2013-as évi alkalmazását a részközgyűlési beszámolóval saját lépcsőházra vonatkozóan mindenki megkapta, mely lehetőséget ad az esetleges eltérés egyeztetésére, természetesen egész évben állunk tagjaink rendelkezésére.

Kiküldésre kerültek a 2013-as év zárásának mellékletei. A küldötteknek volt idejük tanulmányozni és megvitatni a lakóközösséggel, kérem majd a könyvelő beszámolója után, tegyék fel kérdéseiket.

Köszönöm, hogy segítették az Igazgatóság munkáját.

Nyírbátor, 2014. május 07.

Méhész Zoltán
Lakásszövetkezet elnöke