

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Az „Új Otthon” Lakásszövetkezet 2018.évi tevékenységéről szeretném tájékoztatni a megjelenteket. Célom az, hogy tagjaink minél teljesebb képet kapjanak szövetkezetünk eredményeiről, gazdasági helyzetéről valamint az igazgatóság tevékenységéről. A küldöttgyűlés részére történő beszámolási kötelezettséget a Szövetkezet Vezetése részéről alapszabályunk valamint a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV.törvény is előírja.

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága a hivatkozott törvény alapján végezte munkáját, figyelemmel az Alapszabályunkra, a Szervezeti- és Működési Szabályzatra valamint a küldöttgyűlés határozataira. A napi munkát ezen túl meghatározzák és abba beépítésre kerülnek a kapcsolódó jogszabályok és azok változásai.

A központi stratégiai feladatok megfogalmazására, a szövetkezet egészét érintő döntések előkészítésére majd azok meghozatalára az igazgatósági üléseken került sor az éves munkatervben meghatározottak alapján. A szabályozásnak megfelelően tárgy időszakban az igazgatóság 6 alkalommal ülésezett, ezeken összesen 16 határozatot hozott.

A Felügyelő Bizottság Elnöke az igazgatósági üléseken majd minden alkalommal részt vett, eseti jelleggel a FEB tagjai is. Törekvésünk hogy – a szövetkezet működését alapvetően befolyásoló intézkedések kidolgozásában – a FEB is részt vegyen az igazgatósági üléseken, ezzel segítve a kitűzött célok megvalósítását.

Részvételük nem formális, a hasznos észrevételek, javaslatok beépítésre kerültek (kerülnek) a döntésekbe. Továbbra is alapvető cél a tulajdonosi érdekek fokozott érvényesítése, a törvényesség betartása, melynek lényeges eleme a lakásszövetkezet két – fent említett - önkormányzati szerve közötti folyamatos információcsere és együttműködés.

Úgy vélem, a lakásszövetkezet Igazgatósága - a Felügyelő Bizottság ellenőrzése mellett - a különböző szintű szabályozásoknak megfelelően végezte munkáját. Tárgy időszakban törvényességi felügyeleti jelzés, észrevétel, panasz megtételére nem került sor felügyeleti joggal felruházott szerv illetve tag részéről a szövetkezet működését illetően.

Elismerésre méltó az iroda dolgozóinak szakszerű tevékenysége is, hiszen a napi munka során közreműködésük, hasznos észrevételeik nélkül nehéz lett volna megvalósítani a kitűzött célokat.

Továbbra is tagjai vagyunk a LOSZ-nak (Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége), a kapcsolat érdekképviseleti szervünkkel elsődlegesen informális jellegű.

2018. március 19. és 2018. április 04.között négy körzetben részközyűlés megtartására került sor, melyre a szabályozásnak megfelelően valamennyi tagunk (507 fő)írásos meghívót kapott, a meghívók a lépcsőházakban kerültek kifüggesztés-

re. 7 alkalommal kellett megismételt részközgyűlést tartani, a részvételi adatok körzetre lebontva az alábbiak:

- 1.körzet:** 56,8 %
- 2.körzet:** 49 %
- 3.körzet:** 45,82 %
- 4.körzet:** 57,2 %

Szövetkezeti szinten a részvétel 52 % volt, ezáltal határozatképesé vált, így nem kellett a 2-es és 3-as körzetben újabb részközgyűlést tartani. Sajnálatos módon a tagi érdektelenség növekedése tapasztalható, elég utalni az utóbbi évek részvételi arányaira (2017 : 53,6 %, 2016 : 52,26 %, 2015 : 52,9 %, 2014 : 55,35 %, 2013 : 56,5 % illetve 2012 : 59 %).

Valamennyi részközgyűlés hasznosnak bizonyult, célját elérte. A lépcsőházi közösségek nyilatkoztak a 2018-ra tervezett nagyobb beruházási, felújítási szándékaikról, illetve a fenntartási költség esetleges módosításának szándékáról. A résztvevő tulajdonosok által jelzett problémák alapvetően megegyeztek a korábbi években közöltekkel (lakókörnyezet tisztántartásával kapcsolatos gondok, a lakók részéről az együttélési szabályok be nem tartása, galambok egyre nagyobb mérvű elszaporodása, stb.).

A felvetésekre valamennyi esetben megtörtént a szükséges intézkedés. Amire saját hatáskörben lehetőség volt, azokban az esetekben tájékoztattuk a helyszínen a lakókat, vagy lefolytattuk az érdekegyeztetést a tulajdonosok között, stb. Ami nem a szövetkezet kompetenciája, ott állásfoglalást, tájékoztatást vagy segítséget kértünk az illetékes szervtől vagy hatóságtól. Fentiekre dokumentáltan, írásban került sor, ezek eredményéről írásban vagy szóban az érintett közösséget illetve képviselőjét tájékoztattuk.

Tekintettel arra, hogy 2018. májusában lejárt küldötteink megbízatásának ideje, a részközgyűlések adta lehetőséget kihasználva az új küldöttek megválasztására is intézkedtünk. Ennek során közösségeink szóbeli tájékoztatást kaptak a delegálás fontosságáról, szükségességéről, valamint megkapták a szükséges adminisztratív segítséget is. Eredményesen megtörtént a küldöttek megválasztása a következő 5 éves ciklusra, jelenlegi létszámuk 34 fő. Nagyobb részük korábban is delegált volt, azonban vannak közöttük újak is.

A témához kapcsolódik, hogy lépcsőházaink túlnyomó többsége rendelkezik választott bizalmival illetve küldöttel (32 illetve 34 fő). Az Igazgatóság határozott törekvése továbbra is, hogy a tulajdonostársainkkal való kapcsolattartás és érdekérvényesítés elősegítése érdekében minden közösség bízza meg arra alkalmas és a feltételeknek megfelelő tagját bizalmi vagy küldött funkcióval. Kiemelt jelentőségük van a mindennapokban a lépcsőházi megbízottaknak, mivel a lakóknak közvetlenül van kihez fordulni probléma esetén.

A lakásszövetkezetekről szóló törvény valamint az „Új Otthon” Lakásszövetkezet Alapszabálya előírása alapján évenként egy alkalommal a szövetkezet vezetése kö-

teles beszámolni a közgyűlésnek, illetve esetünkben a küldöttgyűlésnek előző évi tevékenységéről, gazdálkodásáról és a szövetkezet anyagi helyzetéről. A szakszerű előkészítő munka után az évi rendes küldöttgyűlésre 2018. május 03-án került sor, mely határozatképes, egyben eredményes volt.

A küldöttek megtárgyalták, majd elfogadták a 2017.évi tevékenységről szóló beszámolókat, a mérleget, az eredményfelosztást, ezekkel összefüggésben 4 határozatot hoztak.

2018. november 06-án újabb küldöttgyűlésre került sor, melynek oka a szövetkezet tisztségviselői megbízásának lejáta. Az Igazgatóság által megbízott Jelölő Bizottság szakszerű előkészítő munkáját követően került sor erre a fontos eseményre. A küldöttgyűlés határozatképes volt, és miután új jelöltekre nem érkezett jelölés, egyhangú szavazás során újraválasztották a szövetkezet tisztségviselőit : a szövetkezet Igazgatóságának tagjait és elnökét, valamint a Felügyelő Bizottság tagjait és elnökét.

Úgy gondolom, a szavazás eredménye egyrészt a korábbi időszak munkájának elismerése, másrészt megallogezett bizalom a következő 5 éves ciklusra.

Ezáltal a szövetkezet tisztségviselőinek összetételében valamint az iroda alkalmazotti körében ebben a tárgyidőszakban sem történt változás.

A takarékos gazdálkodás érdekében bevezetett csökkentett munkaidő keret a visszajelzések szerint továbbra is megfelel a tulajdonosi elvárásoknak, az elvégzett munka mennyiségét és minőségét, az iroda nyitva tartását valamint a dolgozók elérhetőségét nem befolyásolta negatívan.

A 2018.évi gazdálkodásunkkal kapcsolatban mindenképpen ki kell kiemelni, hogy eredményes és kiegyensúlyozott volt, bár költségvetésünket a tervezhető kiadásokon túl előre nem tervezett kiadások is negatívan befolyásolták, nem beszélve a kamatokkal való gazdálkodás lehetetlenné válásáról. Alapelv volt mindvégig, hogy maradjon meg a működőképesség, eleget téve a törvényi előírásoknak és a tulajdonosok részéről jelentkező elvárásoknak is.

Az objektív körülményekből adódóan jelentkező bevétel kiesés ellenére a központi költségvetés – szigorú és takarékos gazdálkodási szempontok alapján - betartható pénzügyi tervezést dolgozott ki tárgyévra, melyet minimális mérvű megtakarítással sikerült teljesíteni

Figyelemmel a realitásokra, az igazgatóság az üzemeltetési költség 200 Ft-os emeléséről döntött 2018. november 22-én tartott igazgatósági ülésén. Ez mindenképpen indokolt volt, hiszen utoljára 2010. december 02-án hozott ezzel megegyező döntést, 2011. január 01-i hatállyal. Az azóta eltelt időszak hivatalos inflációs adatai (2010 óta valamivel több, mint 23 %-kal összesen), ezzel összefüggésben a kiadások növekedése mindenképpen indokoltá tettek egy minimális költségemelését, ami így is elmaradt a hivatalos infláció mértékétől.

Arra törekszünk továbbra is, hogy a bázisévben is a bevételek és a kiadások szinkronban legyenek, illetve sikerüljön megtakarítást elérni.

Ezzel együtt szövetkezetünk anyagi háttere továbbra is stabil. Utalnék az alapot képező lekötött megtakarítási betétállomány értékére, mely az alábbiak szerint alakult:

2014.: 51.000.000 Ft.
2015.: 55.000.000 Ft.
2016.: 58.500.000 Ft.
2017.: 65.000.000 Ft.
2018.: 22.000.000 Ft.

A legutóbbi adattal kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy a betéti állományt kiegészíti 46.642.398 Ft. folyószámlán tartott készpénzállomány ! Ennek oka, hogy sajnálatos módon az eddig alkalmazott megtakarítási lehetőség 2018 év elején megszűnt, az ún. kamatozó kincstárjegy jegyzése gazdasági társaságok, gazdálkodó szervezetek részére nem lehetséges. Hosszas keresgélés után sikerült lehetőséget találni változó kamatozású, de legalább tőkegarantált befektetésre, igazából a hozammal viszont tervezni nem tudunk.

A pozitív tendenciák továbbra is megmaradtak, ezek érzékeltetésére pár sarokszámot kiemelnék.

A mérleg szerinti eredmény 2014-ben (1.111.893 Ft.), és 2015-ben (1.594.166 Ft.) is pozitív volt, ez 2016-ban 2.304.636 Ft-ra nőtt. 2017-ben is 2 millió Ft. fölött alakult (2.158.381 Ft.), a 2018-as eredmény 1.594.375 Ft.

Ki kell emelnem eredménytartalékunk (a szövetkezet vagyona) alakulásában tapasztalható tendenciát, mely 2 évi csökkenés után immár 5 éve folyamatos növekedést mutat, számszerűen:

2012 : 4.171.105 Ft.
2013 : 3.570.746 Ft.
2014 : 3.378.258 Ft.
2015 : 3.735.569 Ft.
2016 : 3.966.231 Ft.
2017 : 4.988.771 Ft.
2018 : 5.771.268 Ft.

A küldöttgyűlési meghívó mellékleteiben a lakásszövetkezet gazdálkodására vonatkozó minden fontosabb adat szerepel, mellyel kapcsolatban további szóbeli kiegészítés történik a szövetkezet könyvelője részéről. Ezen túl a lépcsőházi megbízottak részére megküldésre kerültek a lépcsőházak gazdálkodási mutatóival kapcsolatos kimutatások, táblázatok (bevételei, költségei, az alapok alakulása, stb.).

A tulajdonosi kör, a lépcsőházi közösségek által tervezett felújítások, beruházások egy része a lakókörnyezet esztétikai minőségének javítására törekszik (pld. lépcsőház festés, burkolás), más része a szükségessé váló hibaelhárításra (meghibásodó vízvezető rendszerek cseréje, tetőszigetelés javítása, stb).

Az autonóm szempontok figyelembevételével mellett továbbra is folyamatosan igyekszünk felhívni a lépcsőházi közösségek figyelmét az ésszerű gazdálkodásra, a megfelelő tartalék képzésre. Általánosságban megállapítható, hogy szinkronban vannak a bevételek valamint a tervezett illetve előre nem tervezhető kiadások. Közösségeink egy része törekszik a felújítási alap helyes képzésére, ezen a területen viszont szükséges lenne motiváltabbá tenni őket, hogy a realitások találkozzanak az elvárásokkal.

Fentiek megvalósítása érdekében a szövetkezet egésze valamint a lépcsőházak gazdálkodása vonatkozásában is szükséges folyamatosan figyelemmel kísérni és érvényesíteni a megfontoltságot, az előrelátó tervezést az év folyamán jelentkező hibaelhárítások elvégzése valamint a tervezendő fejlesztések megvalósítása érdekében.

A karbantartási és hibaelhárítási valamint korszerűsítési munkák koordinálása, szervezése és intézése az igényeknek megfelelően történik. A legtöbb gond továbbra is a gyors hibaelhárítások, javítások terén jelentkezik, mivel az ún. „kisebb” javításokra nehéz vállalkozót találni, komplett, nagy összegű megrendelések felújítások vonatkozásában valamivel pozitívabb a helyzet.

Komoly probléma ezen a területen az egyre súlyosabbá váló szakemberhiány. Ez nem helyi probléma, hanem országos, összefügg társadalmi és gazdasági trendekkel : az építőipar felfutását nem követte a szakmai képzés. Ezáltal szűkült a „válogatási lehetőség”, ráadásul a kivitelezés vállalása esetén is egyre jobban kitolódik a beruházás megkezdésének és befejezésének határideje.

További probléma, hogy nem jelentenek megoldást a rövid időre szóló „toldozgatások”, ezek nem garantálják évekre az alapprobléma (pld. beázások, vízvezetékek meghibásodása, stb.) tartós megszüntetését. Mivel a sok javítás amúgy is lecsökkent a szolid felújítási alapot, cél kell, hogy legyen a teljes felújítást jelentő, komoly felújítások megvalósítása. Ehhez a megbízható vállalkozói háttéren kívül szükséges, mint erről korábban említés történt, a felújítási alapba történő befizetések reális szintre történő emelése.

Sajnos pályázati területen továbbra sincsenek számunkra hasznos, nagy volumenű felújítást lehetővé tevő lehetőségek, napi szinten figyelemmel kísérjük mind az „előrejelzéseket”, mind az aktuális kiírásokat. Nagy szükség lenne épületeink korából adódóan az ún. Panel program konstrukciójú pályázatokra a könnyebb finanszírozhatóság miatt.

A biztosítások megkötését továbbra is szorgalmazzuk, szeretnénk, ha minden lépcsőháznak lenne biztosítása. 47 lépcsőházból jelenleg 39 rendelkezik érvényes biztosítási szerződéssel.

Biztosítás meglétének elsődleges célszerűsége, hogy a karbantartás, hibaelhárítás területén egyre nagyobb arányú a nagyon sok tulajdonos társunk életét megkeserítő meghibásodás, műszaki probléma. Ezek már most is gyakoriak, sőt a jövőben még inkább prognosztizálhatóak, a helyreállítás pedig többnyire jelentős kiadással jár. Megfelelő épület biztosítás megkötése esetén azonban legalább részben, vagy akár teljes egészében is a közösség kiadása megtérül(het).

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A lakásszövetkezeti törvény és az Alapszabály is kötelező jelleggel előírja és szabályozza a kintlévőségek kezelését, behajtását valamint a behajtás módját. Alapszabályunk a lehető legtoleránsabban kezeli ezt a problémakört, a szankciók alkalmazását 6 havi hátralék keletkezése esetén teszi lehetővé. Alapelvünk továbbra is, hogy a jogszabályi keretek között, egyénre szabottan keressünk áthidaló megoldást az átmeneti fizetési problémával küzdő tulajdonosok részére.

Összezszerűségében kintlévőségünk az utóbbi 5 évben illetve tárgyidőszakban az alábbiak szerint alakult:

- 1. 291.780 Ft. (2013. december 31.)
- 1. 025.447 Ft. (2014. december 31.)
- 634.001 Ft. (2015. december 31.)
- 434.041 Ft. (2016. december 31.)
- 482.952 Ft. (2017. december 31.)
- 506.263 Ft. (2018. december 31.)

A tartozások behajtása érdekében tárgyidőszakban 2 esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk. Végrehajtási jog bejegyzésére nem került sor.

2018-ban 26 tagot vettünk fel, a jelentkezés és a felvétel oka valamennyi esetben tulajdonosváltás volt.

Vállalkozási tevékenysége a Lakásszövetkezetnek továbbra is néhány közös helyiség bérbeadására korlátozódik, a szerződéses feltételeknek a bérlő maximálisan eleget tesz.

Az aktuális feladatokról, a tulajdonosi közösséget érintő jogszabályi változásokról és az ebből adódó feladatokról, pályázati lehetőségekről folyamatosan tájékoztatjuk tagtársainkat, részben a szövetkezet irodájában (szóban), másrészt írásos tájékoztató vagy a web oldalunkra feltöltött (batorlakszov.hu) anyagok formájában.

Fontosnak tartjuk a Szövetkezet Vezetősége és a lakóközösségek közötti kapcsolattartás minőségének javítását, ehhez kérjük a Tisztelt Küldöttek segítségét is. Várhatóan fel kell készülni az újabb feladatok, változások rugalmas alkalmazására, melyek részben a jogszabályi háttér változásaiból, részben a gazdasági környezetből erednek, ehhez elvárjuk küldötteink segítségét is.

Elkészítettük a Lakásszövetkezet 2018-as év költségvetés teljesítéséről szóló beszámolót, melyet a Küldöttgyűlés elé terjesztünk majd megvitatásra. A T. küldötteknek volt idejük tanulmányozni, akár megvitatni a lakóközösséggel, kérem, a könyvelő beszámolója után tegyék fel kérdéseiket.

Működésünk protokolláris és szakmai érdekei érdekében a továbbiakban is fontosnak tartjuk a Szövetkezet Vezetősége és a lakóközösségek közötti kapcsolattartáson túl a városi önkormányzattal, szakhatóságokkal, illetve tulajdonosaink mindennapjait érintő más gazdasági vagy egyéb szervezetekkel való együttműködést.

Köszönöm, hogy segítették az Igazgatóság munkáját!

Nyírbátor, 2019. április 23.

Méhész Zoltán
Igazgatóság Elnöke