

## Tisztelt Küldöttgyűlés !

Az „Új Otthon” Lakásszövetkezet 2019. évi tevékenységéről, az elvégzett munkáról és eredményeiről az alábbiakban kívánom tájékoztatni a küldötteket. Célom az, hogy 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. Továbbra is törekszünk arra, hogy a szövetkezet működését alapvetően befolyásoló intézkedések kidolgozásában a FEB is részt vegyen, segítve ezzel a kitűzött célok megvalósítását.

Részvételük nem formális, a hasznos észrevételek, javaslatok beépítésre kerültek (kerülnek) a döntésekbe. A tulajdonosi érdekek fokozott érvényesítésének és a törvényesség betartásának lényeges eleme a lakásszövetkezet fent említett önkormányzati szervei 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.

2019. március 18. és 2019. március 29. között négy körzetben, 20 helyszínen részközgyűlés megtartására került sor, melyre a szabályozásnak megfelelően valamennyi tagunk (507 fő) írásos meghívót kapott, a meghívók a lépcsőházakban kerültek kifüggesztésre. Az előző évi 7-tel szemben tárgyévben 4 alkalommal kellett megismételt részközgyűlést tartani határozatképtelenség miatt.

Szövetkezeti szinten a részvétel 52,3 % volt, ezáltal határozatképesnek és eredményesnek minősíthető, bár sajnálatos módon a tendencia nem változott : tagi érdeklenség tapasztalható, elég utalni az utóbbi évek részvételi arányaira (2018 : 52 % , 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 2019-re tervezett nagyobb beruházási, felújítási szándékaikról, illetve a fenntartási költség esetleges módosításáról. A résztvevő tulajdonosok által jelzett problémák alapvetően megegyeztek a korábbi években felvetettekkel.

A felvetésekre valamennyi esetben megtörtént a szükséges intézkedés. Amelyekre 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 tájékoztatjuk.

Ki kell emelnem, hogy lépcsőházaink túlnyomó többsége rendelkezik választott bizalmival (32 fő) illetve küldöttel (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 évente egy alkalommal a szövetkezet vezetése köteles 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 2019. május 08-án került sor, mely határozatképes, egyben eredményes volt.

A küldöttek megtárgyalták, majd elfogadták a 2018.évi tevékenységről szóló beszámolókat, a mérleget, az eredményfelosztást, ezekkel összefüggésben 5 határozatot hoztak.

A szövetkezet tisztségviselőinek összetételében nem történt változás, az iroda alkalmazotti körében viszont igen : Kimák Mihályné könyvelő munkaviszonya 2019. március 31-i hatállyal közös megegyezéssel megszűnt, a munkakört – 2019. április 01-i kezdéssel – Harcsa Eszter tölti be teljes munkaidőben. Baracsi Ildikó irodavezető ennek megfelelően munkakörét 4 órás részmunkaidőben látja el.

Sajnos egészségi okok nagyobb kihívás elé állították az iroda dolgozóit, plusz terhet jelentett az iroda működésének változatlan színvonalú valamint nyitvatartási idejének a megszokott ügyfélfogadási rendben történő biztosítása.

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

A 2019. évi gazdálkodásunkkal kapcsolatban mindenképpen ki kell emelni, hogy eredményes és kiegyensúlyozott volt, költségvetésünket a tervezhetőeken túl előre nem tervezett kiadások negatívan nem befolyásolták. Alapelv volt mindvégig, hogy maradjon meg a jó színvonalú működőképesség, megfelelően a törvényi előírásoknak és a tulajdonosok részéről jelentkező igényeknek. Arra törekedtünk tárgyévben a központi illetve szövetkezeti gazdálkodás szintjén is, hogy a bevételek és a kiadások szinkronban legyenek, valamint sikerüljön megtakarítást elérni. A kitűzött célokat maradéktalanul megvalósítottuk.

A központi költségvetés – szigorú és takarékos gazdálkodási szempontok alapján - betartható pénzügyi tervezést dolgozott ki tárgyévre. A tervezést kedvezőtlenül befolyásolta, hogy a kamatokkal való gazdálkodás tervezhetőségével nem élhettünk, mivel az ezt lehetővé tevő megtakarítási forma, az ún. kamatozó kincstárjegy jegyzése gazdasági társaságok, gazdálkodó szervezetek részére 2018.év elején megszűnt.

Reagálva a realitásokra, az igazgatóság az üzemeltetési költség 200 Ft-os emeléséről döntött 2018. november 22-én tartott ülésén, az emelés 2019. január 01-én lépett hatályba. Ez mindenképpen indokolt volt, hiszen ilyen tartalmú döntést utoljára 2010. december 02-án hozott az igazgatóság 2011. január 01-i hatállyal. Az azóta eltelt időszak hivatalos inflációs adatai (2010 óta mintegy 23 % összesen) mindenképpen indokoltá tettek egy minimális költségemelést.

Arra törekszünk továbbra is, hogy a bázisévben is a bevételek és a kiadások továbbra is 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.

2019.: 60.000.000 Ft.

A betétállomány tárgyévben történő jelentős növekedésének az az oka, hogy hosszas keresgélés után azonban sikerült lehetőséget találni változó kamatozású, de tőkegarantált megtakarításra az Optima befektetési jegy formájában. Az itt lekötött összeg volt a 2019. december 31-i állapot szerint *60.000.000 Ft.*, Időközben sikerült kitapasztalni a technikai módját, hogy a befektetésnek kamat hozadéka is legyen, ez éves szinten *1.481.363 Ft* volt !.

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. A 2019.év mérleg szerinti eredménye 3.253.254 Ft.

Ki kell emelnem eredménytartalékunk (a szövetkezet vagyona) alakulásában tapasztalható tendenciát, mely korábbi csökkenés után immár évek óta 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.

**2019** : 6.123.196 Ft.

A küldöttgyűlési meghívó mellékleteiben a lakásszövetkezet gazdálkodására vonatkozó minden fontosabb adat szerepel, mellyel kapcsolatban további szóbeli kiegészítés történik a szövetkezet könyvelője részéről.

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 vízelvezető 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 képzésére. 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 igényekkel.

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.

Ami komoly probléma ezen a területen továbbra is az egyre súlyosabbá váló szakemberhiány úgy a kisebb, mint a nagyobb megbízások vonatkozásában. Ez nem helyi gond, hanem országos, összefügg társadalmi és gazdasági trendekkel : az építőipar felfutását nem követte a szakmai képzés bővítése. 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 lecsökkenti a szolid felújítási alapot, cél kell hogy legyen a teljes felújítást jelentő, komoly felújítások megvalósítása. Ehhez a megbízható vállalkozói háttérrel 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 41 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, 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 6 évben illetve tárgydőszakban az alábbiak szerint alakult, itt kiemelném a tárgyévi eredményt :

- 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.)
- 336.590 Ft. (2019. december 31.)

A tartozások behajtása érdekében tárgydőszakban 3 esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk. Végrehajtási jog bejegyzésére nem került sor.

2019 évben 23 tagot vettünk fel, a jelentkezés és a felvétel oka valamennyi esetben a lakás ingatlanban történt tulajdonosváltás volt.

Vállalkozási tevékenysége a Lakásszövetkezetnek továbbra is a Váci M. út 21.szám alatti iroda 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.

Tevékenységünket folyamatosan a napi, aktuális körülményekhez igazítjuk, összhangban természetesen a mindenkori jogszabályi körülményekkel és a küldöttgyűlés által meghatározott elvárásokkal. Célunk a minél gyorsabb reagálás az újabb feladatokra, a változások rugalmas alkalmazására, a tulajdonosi közösség érdekeinek maximális érvényesítésére. Fontosnak tartjuk a Szövetkezet Vezetősége és a lakóközösségek közötti kapcsolattartás minőségének javítását, ehhez kérjük a Tisztelt Küldöttek segítségét is.

Elkészítettük a Lakásszövetkezet 2019-es év költségvetési teljesítéséről szóló beszámolót, melyet a Küldöttgyűlés elé terjesztünk megvitatásra. Küldöttjeinknek volt idejük és módjuk tanulmányozni, akár megvitatni a lakóközösséggel, kérem, ebben a tárgykörben a könyvelő beszámolója után tegyék fel kérdéseiket,

Működésünk protokolláris és szakmai érdekei miatt 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, egyben kérem a beszámoló elfogadását !

***Nyírbátor, 2020. július 25.***

Méhész Zoltán  
*Igazgatóság Elnöke*