

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Az „Új Otthon” Lakásszövetkezet 2016.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 szövetkezet működését meghatározó normatívák alapján végezte, végzi munkáját. A magasabb szintű szabályozók között a napi tevékenységünket érintő lényegi változásokra nem került sor.

A központi, stratégiai feladatok megfogalmazása, az ütemezett vagy soron kívüli tárgykörben a döntések előkészítése és végrehajtása érdekében - betartva a különböző szintű szabályozások előírásait - tárgyévben az Igazgatóság 6 alkalommal ülésezett és 15 határozatot hozott. A Felügyelő Bizottság Elnöke meghívásunk alapján az igazgatósági üléseken 5 alkalommal részt vett, eseti jelleggel a FEB tagjai is közreműködtek. Törekvésünk hogy – a szövetkezet működését alapvetően befolyásoló intézkedések kidolgozásában – a FEB valamennyi tagja jelen legyen az igazgatósági üléseken, ezzel segítve a kitűzött célok megvalósítását.

Alapvető cél a szövetkezet tevékenységének javítása a tulajdonosi érdekek fokozott érvényesítése érdekében. Ebben lényeges elem a hatékony és folyamatos együttműködés a lakásszövetkezet hivatkozott két önkormányzati szerve között, mely hasznos volt 2016-ban is.

Összességében a szövetkezet Igazgatósága a Felügyelő Bizottság ellenőrzése mellett a különböző szintű, külső és belső szabályozási normák figyelembevételével, a törvényesség betartásával végezte tárgyévben is a munkáját. Törvényességi felügyeleti jelzés, észrevétel megtételére nem került sor sem felügyeleti joggal felruházott szerv, sem a Felügyelő Bizottság részéről.

Meg kell említenem az iroda dolgozóinak szakszerű tevékenységét is, hiszen a napi munka során közreműködésük, hasznos észrevételeik hatékonyan segítették a kitűzött célok elérését.

Az aktuális feladatokon túl kiemelkedett az új SZMSZ megalkotása kapcsán végzett munka, részben a normatíva fontossága, részben annak terjedelme miatt. Az oka elsődlegesen a korábbi SZMSZ sok helyen fellelhető tartalmi hibája, helyenként az ellentmondásossága valamint a jogi környezet változásából eredő időszerűtlensége volt. Az előkészítő munka már 2015-ben megkezdődött, szabályzatunk végső kialakítása majd a küldöttek által történő elfogadása 2016-ban megtörtént. Az előkészítés valódi aktivitást követelt meg és igényelt úgy az igazgatóság tagjai, mint a munkába bevont FEB részéről is.

Másik kiemelt feladatot jelentett az 54/2014. BM. rendeletben (Országos Tűzvédelmi Szabályzat) és a kapcsolódó jogszabályokban való megfelelés érdekében végzett jogharmonizációs tevékenység. A 2016. március 15-én hatályba lépett rendeletnek megfelelően átdolgozásra került a „Tűzvédelmi házirend”.

Az előírásoknak megfelelően 2017. március 17. és 2017. március 31. között négy körzetben megtartásra került a szövetkezet részközgyűlése, melyre a szabályozásnak megfelelően valamennyi tulajdonos (47 lépcsőházban 507 fő) írásos meghívót kapott. Határozatképtelenség miatt pár esetben kellett megismételt részközgyűlést tartani, a lakásszövetkezet egészére vetítve azonban határozatképes és eredményes volt, a részvétel százalékban kifejezve 53,6 % (272 fő jelent meg).

Összehasonlításként az elmúlt években a tulajdonos tagok részvételi aránya 52,9 % (2015), 55,35 % (2014), 56,5 % (2013) illetve 59 % (2012).

Valamennyi részközgyűlés hasznosnak bizonyult, célját elérte. A résztvevők által jelzett problémák többnyire megegyeztek a korábbi években tapasztaltakkal (lakókörnyezet tisztántartása, egyes lakók részéről az együttélési szabályok be nem tartása, galambok tömeges jelenléte, stb.). Olyan felvetések is nagy számban előfordultak, melyek megoldására a szövetkezet nem rendelkezik hatáskörrel. Az igazgatóság képviselői a szükséges tájékoztatást a helyszínen valamennyi esetben megadták a felvetetteknek, további esetekben saját hatáskörben kerül (került) sor lehetőség függvényében intézkedésre (más szerv vagy hatóság tájékoztatása, megkeresése, stb.).

Lépcsőházi közösségeink saját hatáskörben döntenek igény esetén képviselőjük illetve a napi ügyintézés elősegítése érdekében megbízottaik megválasztására.. Jogával többségük él, tárgyidőszakban 41 küldött és 39 bizalmi tevékenykedett szövetkezetünkben.

Továbbra is számítunk lépcsőházi megbízottaink hatékony közreműködésére és segítségére a napi feladatok megoldásában valamint a szervezőmunkában, hiszen meghatározó tagjai közösségünknek. Fontosnak tartom, hogy valamennyi lépcsőház válasszon bizalmi, ezáltal a lakóknak így közvetlenül van kihez fordulni, továbbá személyükön keresztül még hatékonyabban lehet biztosítani a kapcsolattartást és az érdekérvényesítést a szövetkezet irányába.

Jogszabályi előírás alapján évenként egy alkalommal a Szövetkezet Vezetése köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek előző évi tevékenységéről, gazdálkodásáról és a szövetkezet anyagi helyzetéről. A szakszerű előkészítő munka után az évi rendes küldöttgyűlésre 2016. május 12-én került sor, mely határozatképes, egyben eredményes volt.

A küldöttek elfogadták a 2015.évi tevékenységről szóló beszámolókat, a mérleget, az eredmény kimutatást, valamint az új SZMSZ-t. A küldöttgyűlés fentiekkel kapcsolatban összesen 8 határozatot hozott.

A szövetkezet tisztségviselőinek összetételében tárgyidőszakban nem történt változás, csakúgy, mint az iroda alkalmazotti körében sem. Utóbbinál Baracsi Ildikó irodavezető mellett a könyvelő munkakört Kimák Mihályné tölti be napi 4 óras munkarendben.

Tárgyév tapasztalatai szerint a „csökkentett” munkaidő keret az elvégzett munka mennyiségét és minőségét, az iroda nyitva tartását, a dolgozók elérhetőségét, a kiszolgálás színvonalát nem befolyásolta negatívan. A takarékoság jegyében hozott intézkedés úgy tűnik, beváltotta az előzetes reményeket.

A szövetkezet gazdálkodása a 2015-ös gazdasági évhez hasonlóan az elmúlt évben is eredményes és kiegyensúlyozott volt. Tárgyévben sem került sor a tagi hozzájárulás emelésére, az általános gazdasági mutatók és trendek alapján előreláthatóan - rövid távon – nincs is tervben. A szövetkezet egésze valamint a lépcsőházak vonatkozásában is az állapítható meg, hogy likviditási probléma nem jelentkezett. A 2016-os év tervezése során igyekeztünk a maximális odafigyeléssel, előrelátással és megfontoltsággal eljárni, melynek során kiemelt szempont volt megfelelő tartalék képzése közösségeinknél az év folyamán jelentkező tervezhető illetve előre nem látható feladatok megoldására (pld.: felújítások, hibaelhárítás, anyagbeszerzés, stb.). Az egyeztetés, a szükséges információk cseréjének fórumai elsősorban a szervezett, tervezett programok, másrészt az eseti, spontán személyes találkozók voltak.

Összességében a lakóközösségek a tárgyalt időszakban is végrehajtották az általuk tervezett beruházásaikat, fejlesztéseiket, felújításaikat, jelentősebb hibaelhárításait. Minőségi, műszaki hiányosságból eredően nem volt szükség a kivitelezéssel összefüggésben a hiányosság miatti pótlás érdekében jogi út igénybevételére

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.).

Az iroda 2016-os évi gazdálkodásával kapcsolatban is a kiegyensúlyozottság, az eredményesség és a megbízhatóság állapítható meg a megnövekedett, át nem hárítható adminisztratív feladatok és költségek ellenére is (pld. a rezsicsökkentési törvényben előírt kötelezettségekből adódó plusz költségek, tűzvédelmi házirend elkészítése, stb). Ezek a költségek a tervezésbe beépültek, a törvényi előírásoknak való megfelelés, a szankciók elkerülése, megelőzése érdekében.

Az elvárások realizálódtak, azok módosítására, kiigazítására nem volt szükség, hiszen már a pénzügyi tervezés során igyekeztünk a maximális odafigyeléssel, előrelátással és megfontoltsággal eljárni. A szigorú és takarékos gazdálkodási szempontok betartása alapján nem terveztünk forráshiánnyal, továbbá nem volt szükség a tartalékalap igénybevételére. Így megtakarítást értünk el tárgyévben, csakúgy, mint az előző években, ezzel is növelve a szövetkezeti vagyont:

2014 : 164.823 Ft,

2015 : 192.211 Ft.

2016 : 863.041Ft.

A jelenlegi kondíciók a szövetkezet vezetésének megítélése szerint alkalmasak mind az iroda fenntartására, mind kötelezettségeink teljesítésére.

A pozitív tendenciák érzékeltetése érdekében 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 !

Ki kell emelnem eredménytartalékunk (a szövetkezet vagyona) alakulásában tapasztalható tendenciát, mely 2 évi csökkenés után 3 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.

Szövetkezetünk működésével, működtetésével kapcsolatban csak ismételni tudom, hogy a jelenlegi pozitív tendenciát folytatni szeretnénk valamennyi területen. Anyagi hátterünk stabil, csak röviden utalnék az alapot képező lekötött megtakarítási betétállomány értékére is, mely az alábbiak szerint alakult:

2013. : 52.200.000 Ft.

2014.: 51.000.000 Ft.

2015.: 55.000.000 Ft.

2016.: 58.500.000 Ft..

Nem lehet eleget hangsúlyozni, hogy a kezelésünkben lévő épületek életkora miatt mindenképpen el kell gondolkodni rendszereinek (elsősorban villany- és vízhálózat. tetőszigetelés) korszerűsítésén. A jelenlegi műszaki állapotok mellett várhatóan nőni fog ezen rendszerek meghibásodásából adódó – csupán rövid távú megoldást jelentő és jelentős kiadással járó – hibaelhárítások száma. Önerőből igen nehéz ezeknek a korszerűsítéseknek a megoldása, ebben alternatíva lehet az esetleg adódó központi vagy helyi pályázati lehetőségek kihasználása, amit folyamatosan figyelemmel kísérünk.

Igény, de elsősorban lehetőség esetén az előkészítő munkában és a lebonyolításban segítünk közösségeinknek. A mozgásterünket viszont jelentősen befolyásolja az egyes lépcsőházak anyagi lehetőségein túl tagjainak anyagi kondíciója is.

Sokszor emlegetett és visszatérő probléma a lakókörnyezetet ellepő galambok jelenléte, ami egyre jobban irritálja a lakókat, rendszeresen érkeznek a jelzések és a panaszok felénk. Sajnos a helyzet kezelése a közösségekre van bízva, a lehetőségünk kimerül praktikus, gyakorlati tanácsok megosztásában, továbbításában,

továbbá annak tudatosításában, hogy városunkban minél több közösségnek részt kellene vennie a rendelkezésére álló lehetőségek kihasználásában, alkalmazásában. A kulcsa a problémának a költőhelyek csökkentése!

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A lakásszövetkezetekről szóló törvény és az Alapszabály is kötelező jelleggel előírja és szabályozza a költséghátralék kezelését, behajtását valamint a behajtás módját a tulajdonostársak érdekeinek védelme érdekében. Alapszabályunk a lehető legtoleránsabban kezeli ezt a problémakört, a legsúlyosabb szankció alkalmazását (fizetési meghagyás kibocsátása, lakástulajdon végrehajtási joggal való megterhelése) 6 havi hátralék keletkezése esetén teszi lehetővé, pontosabban kötelezővé. Alapelvünk, hogy jogszabályi keretek között, egyénre szabottan keressünk áthidaló megoldást az átmeneti fizetési problémával küzdő tulajdonosok részére.

Általánosságban a kisebb, 1-3 havi közös költség elmaradással rendelkező tulajdonosok részéről adódik össze a kimutatásokban szereplő költséghátralék. Számuk folyamatosan, havi szinten változik, ezek gyakorlatilag ún. adminisztratív hátralékosok, könnyen kezelhető elmaradásokkal. Korábban voltak problémák ún. „nagyadósokkal”, ez azonban lényegében megszűnt. Immár kimondható, a fizetési fegyelem sokat javult, így a fizetési hátralék összességében az alábbi kedvező trend 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.)

A kintlévőségek behajtása érdekében tárgyévben 4 tulajdonossal szemben 6 esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk.

Jelenleg a 47 lépcsőházból 39 rendelkezik épületbiztosítással. Célszerű, hogy minden lépcsőháznak legyen biztosítása, ennek praktikus okát épületeink életkora, műszaki, technikai állapota indokolja, úgy gondolom, erre külön nem szükséges kitérni.

Tárgydőszakban 21 tag felvételére került sor, az ok minden esetben tulajdonosváltás volt.

Az „Új Otthon Lakásszövetkezet” tagja a LOSZ-nak (Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége). a kapcsolat továbbra is elsődlegesen informális jellegű, a szakmai háttéranyagok, jogszabályi változások, pályázati lehetőségek körében való információszerzést segíti elő.

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 2016-os 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, 2017. április 20.

Méhész Zoltán
Lakásszövetkezet elnöke