

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Az „Új Otthon” Lakásszövetkezet 2017.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 az alap valamint a kapcsolódó normatívák alapján végezte, végzi munkáját, ezek körében a működésünket befolyásoló változásokra nem került sor. Természetesen figyelemmel kell lennünk a munkánkat érintő, ahhoz kapcsolódó jogi környezet változásaira, melyeket figyelemmel kísérünk és tevékenységünk során a mindennapokban betartunk.

A központi, stratégiai feladatok megfogalmazására, a döntések előkészítésére majd azok meghozatalára az ütemezett Igazgatósági Üléseken került sor az éves munkatervben meghatározottak alapján. Soron kívüli ülés összehívása 2017-ben nem történt. Az SZMSZ előírásainak megfelelően tárgy időszakban az Igazgatóság hat alkalommal ülésezett, ezeken összesen 16 határozatot hozott.

A Felügyelő Bizottság Elnöke az igazgatósági ülések többségén részt vett, szükség szerint, meghívás alapján eseti jelleggel megjelentek a bizottság tagjai is. Minden alkalommal szükségesnek tartom kiemelni, hogy a FEB részvétele nem formális, hasznos észrevételeik, javaslataik beépítésre kerültek a döntésekbe. Fentiek alapján tudtuk biztosítani a hatékony és folyamatos együttműködést a lakásszövetkezet két önkormányzati szerve között.

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

Az Igazgatóság továbbra is kiemelt feladatnak tekinti a tulajdonostársainkkal való folyamatos kapcsolattartást. Figyelemmel a közös életterre, az együttélésre, hamarabb tájékozódhatunk a problémák jelentkezéséről illetve azok megszüntetésének lehetőségeiről.

Érdekképviselőnkkel a LOSZ–szal (Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége) a kapcsolat továbbra is elsődlegesen informális jellegű, a szakmai háttéranyagok, jogszabályi változások, pályázati lehetőségek körében való információszerezést segíti elő

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 részköz-

gyűlést 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 52,26 % (2016), 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 előfordultak, melyek megoldására a szövetkezet nem rendelkezik hatáskörrel. Az igazgatóság képviselői a szükséges tájékoztatást a helyszínen valamennyi esetben megadták a felvetettekre, további esetekben saját hatáskörben került sor lehetőség függvényében intézkedésre (más szerv vagy hatóság tájékoztatása, megkeresése, stb.).

A közösségek saját hatáskörben döntenek képviselőik illetve a napi ügyintézés elősegítése érdekében megbízottjaik megválasztása vonatkozásában. Ez nem kötelesség, hanem jog, ami elősegíti a kapcsolattartást, a problémák jelzését, az elhárításban való hatékony együttműködést. Jogával többségük él, tárgyidőszakban 40 küldött és 35 bizalmi tevékenykedett szövetkezetünkben.

Folyamatosan számítunk lépcsőházi megbízottaink hatékony közreműködésére és segítségére a napi feladatok megoldásában valamint a szervezőmunkában, szerepüket kiemelkedően fontosnak tartjuk. A kapcsolat velük alapvetően pozitív. Fontosnak tartom annak elérését, 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.

A lakásszövetkezetekről szóló törvény valamint az „Új Otthon” Lakásszövetkezet alapszabálya előírása alapján évenként egy alkalommal a Szövetkezet Vezetése köteles beszámolni a közgyűlésnek, vagy, mint esetünkben történik, a küldöttgyűlésnek előző évi tevékenységéről, gazdálkodásáról és a szövetkezet anyagi helyzetéről. A szakszerű előkészítő munka után az évi rendes küldöttgyűlésre 2017. május 08-án került sor, mely határozatképes, egyben eredményes volt.

A küldöttek elfogadták a 2016.évi tevékenységről szóló beszámolókat, a mérleget, az eredményfelosztást, ezekkel összefüggésben 6 határozatot hoztak.

A szövetkezet tisztségviselőinek összetételében valamint az iroda alkalmazotti körében tárgyidőszakban nem történt változás.

Eddigi tapasztalataink nem változtak, a „csökkentett” munkaidő keret az elvégzett munka mennyiségét és minőségét, az iroda nyitva tartását valamint a dolgozók elérhetőségét nem befolyásolta negatívan. A takarékoság jegyében hozott intézke-

dés eddigi tapasztalatai kedvezőek, terveink között nem szerepel a kialakított munkarend módosítása.

A szövetkezet gazdálkodása a 2016-os gazdasági évhez hasonlóan az elmúlt évben is eredményes és kiegyensúlyozott volt. Tárgyévben sem került sor a tagi hozzájárulás emelésére, ezzel az idei évben sem terveztünk. A szövetkezet egésze valamint a lépcsőházak vonatkozásában is az állapítható meg, hogy likviditási probléma nem jelentkezett. A 2017-es 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 2017-es 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, 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 : 863.041 Ft.

2017 : 502.070 Ft.

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. Tárgyévben is 2 millió Ft. fölött alakult a mérleg szerinti eredmény (2.158.381 Ft.).

Ki kell emelnem eredménytartalékunk (a szövetkezet vagyona) alakulásában tapasztalható tendenciát, mely 2 évi csökkenés után immár 4 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.

2107 : 4.988.771 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..

2017 : 65.000.000 Ft.

Nem győzöm eleget hangsúlyozni, hogy épületeink életkora miatt mindenképpen el kell gondolkodni a villany hálózat, valamint a különböző funkciót betöltő vízvezeték rendszerek, a tető szigetelések felújítása, korszerűsítése problematikáján. Ez akut probléma, ezeknek a hibáknak a javítása terheli meg legérzékenyebben a lakóközösségek anyagi helyzetét. Én magam személy szerint, sok esetben közvetlenül is megtapasztalom a leginkább érzékelhető problémaforrást: a tetők szigetelésének katasztrofális állapotát. A jelenlegi műszaki állapotok mellett várhatóan nőni fog ezen rendszerek meghibásodásából adódó – csupán rövid távú megoldást jelentő és jelentős kiadással járó – hibaelhárítások száma.

Mindenképpen el kell gondolkodni a teljes tetőszigetelés felújítása – vagy tető csere – lehetőségein a pár négyzetméteres javítások helyett, melyek csupán rövid távú és átmeneti megoldást jelentenek, irritálva és sok bosszúságot okozva a tulajdonosoknak.

Igény esetén az előkészítő munkában természetesen segítünk közösségeinknek. Sajnos a pályázati lehetőségek igen szűk körűek, a feltételek is kedvezőtlenebbek, egyre inkább marad az „önerő” lehetősége. Azzal viszont tisztában kell lenni, hogy a szükségszerű felújítások megvalósíthatóságát jelentősen befolyásolja a lépcsőházak

anyagi lehetőségein túl tagjainak anyagi kondíciója is az esetleges plusz kiadások vállalása vonatkozásában.

Rendszeresen visszatérő probléma a lakókörnyezetet ellepő galambok jelenléte, ami évek tapasztalatai alapján egyre jobban irritálja a lakókat, emiatt folyamatosan érkeznek a jelzések és a panaszok felénk. Úgy gondolom, a higiéniai és esztétikai negatívumokat nem szükséges részleteznem. Sajnos se központi, se helyi koncepció nincs a kezelésére, speciális pályázati lehetőségről sincs tudomásunk. Gyakorlatilag marad a közösségek saját kezdeményezése lakókörnyezetükben. A lehetőségünk kimerül praktikus, gyakorlati információk megosztásában, továbbításában, továbbá annak tudatosításában, hogy minél több közösségnek részt kellene vennie a rendelkezésre álló lehetőségek kihasználásában, alkalmazásában, ennek két fő területe a fészkelő helyek csökkentése (megszüntetése) valamint a riasztás.

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 legsúlyosabb szankció alkalmazását (lakástulajdon végrehajtási joggal való megterhelése) 6 havi hátralék keletkezése esetén teszi lehetővé. 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 tartozás. Számuk, ezzel együtt az összeg folyamatosan, gyakorlatilag havi szinten változik, ezek a viszonylag könnyebben kezelhető, többnyire figyelmetlenségből eredő elmaradások. Pár „problémás” adós ugyan van, azonban velük kapcsolatban a lehetőségre álló jogi út alkalmazásával sikerül - sikerült - eredményt elérni.

Összefoglalva kintlévőségünk az utóbbi 4 évben illetve tárgyidőszakban összességében 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.)

A tartozások behajtása érdekében 2017-ben hat esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk. Végrehajtási jog bejegyzésére egy alkalommal került sor.

Jelenleg a 47 lépcsőházból 39 rendelkezik épületbiztosítással. Közös érdek, hogy minden lépcsőháznak legyen biztosítása, ennek célszerűségét épületeink életkora, műszaki, technikai állapota indokolja, amire előzőleg már utaltam. Az utóbbi évek mind szeszélyesebbé és szélsőségesebbé váló időjárása tovább növeli a káresemé-

nyek számát. Megfelelő biztosítás megléte esetén azonban legalább részben, vagy akár teljes egészében is megterül(het) a közösség kiadása.

Tárgyidőszakban 37 tag felvételére került sor, az ok tulajdonosváltás volt.

Ezzel kapcsolatban meg kell jegyezmem, hogy 2017. év végén a 72 lakásos SÁV-HÁZ Társasház képviselői keresték meg szövetkezetünket, miszerint az épület kezelését a lakásszövetkezetre bíznák, közösségünk tagjai kívánnak lenni. Az előkészítő munkába többszöri egyeztető tárgyalás során bevonásra került a helyi önkormányzat is, mivel a többségében önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok nagy részén túl a csatlakozási szándék 18 üzletet is érintett. Bár a szándékhoz Nyírbátor Város képviselő testülete is pozitívan állt hozzá, végül a belépés meghiúsult.

Az idei év feladatai közül ki kell emelni a tisztújító küldöttgyűlést, melyre a tervek szerint 2018. november elején kerül sor. Meghatározó esemény szövetkezet következő 5 éves működését illetően, az előkészítő és szervező munkát igazából év elején megkezdjük, melyhez várunk minden érdemi javaslatot és közreműködést.

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 2017-es 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, 2018. április 17.



Mészáros Zoltán

Lakásszövetkezet elnöke