

## Tisztelt Küldöttgyűlés!

Az „Új Otthon” Lakásszövetkezet 2014.évi tevékenységéről szeretném tájékoztatni a megjelenteket abból a célból, hogy tagjaink minél teljesebb képet kapjanak szövetkezetünk eredményeiről, gazdálkodásáról, gazdasági helyzetéről valamint a vezetőség tevékenységéről. Ezen túl alapszabályunk valamint a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV.törvény is előírja, hogy évenként egy alkalommal a Szövetkezet Vezetése köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a fentiekről.

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága fenti normatívák valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban előírtak alapján végezte, végzi munkáját. A központi, stratégiai feladatok megfogalmazására, a szükséges döntések meghozatalára, szövetkezetünk feladatait jelentő fontos, továbbá aktuális, időszerű kérdések megtárgyalására az Igazgatósági Üléseken került sor az éves munkatervben meghatározottak alapján. Ennek megfelelően tárgyévben az Igazgatóság 6 alkalommal ülésezett, ezeken összesen 15 határozatot hozott.

A Felügyelő Bizottság Elnöke az igazgatósági üléseken valamennyi alkalommal részt vett, kiegészülve eseti jelleggel a FEB tagjaival, munkájukkal ezáltal hatékonyabb és folyamatosabb volt az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság közötti kölcsönös tájékoztatás, együttműködés.

Érdekképviselőnkkel a LOSZ–al (Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége) kiegyensúlyozott a kapcsolat, bár ez elsődlegesen informális jellegű.

Az Igazgatóság törekvése a továbbiakban is a 45 lépcsőházban 495 fő tulajdonostárral való folyamatos kapcsolattartás. Meg kívánom jegyezni, hogy örömteli változás történt időközben, mivel 2015. év elején újabb két lépcsőház – korábban társasház – csatlakozott szövetkezetünkhöz, melynek lakóközössége megválasztotta küldötteit is, akik gyűlésünkre meghívót kaptak (Eduárd út 20.szám : Lászlóné Molnár Bianka, Eduárd út 22.szám : Sípos Miklós).

A lakásszövetkezetekről szóló, fentebb hivatkozott törvény valamint az „Új Otthon” Lakásszövetkezet alapszabálya is előírja, hogy évenként egy alkalommal a Szövetkezet Vezetése köteles beszámolni a közgyűlésnek, vagy, mint esetünkben történik, a küldöttgyűlésnek. Ez az apropója a 2015. évi rendes küldöttgyűlésünknek.

Röviden szükséges visszautalni az előző évi (2014. május 14-i) rendes küldöttgyűlésünkre, mely határozatképes volt és eredményesen zajlott le. Nagyon fontos volt, mert az előző év értékelésén túl a jogharmonizáció érdekében valamint a szövegben lévő ellentmondások, és pontatlanságok kiküszöbölése céljából több ponton módosította az Alapszabályt. A 2014. július 23-i újabb, rendkívüli küldöttgyűlés eleget tett az új Ptk. előírásaiból adódó kötelezettségének, melynek ez évben mindenképpen meg kellett volna történnie!

A mai napra összehívott küldöttgyűlést megelőzően 2015. március 10-től 2015. március 26.-ig négy körzetben részközgyűlés megtartására került sor. A részközgyűlésre a szabályozásnak megfelelően valamennyi tagunk (507 fő) írásos meghívót kapott, a meghívók a lépcsőházakban kerültek kifüggesztésre. A részközgyűlés nem minden esetben volt határozatképes, több alkalommal kellett megismételtet tartani. A lakásszövetkezet egészére vetítve határozatképes volt a részközgyűlés, a részvétel százalékban kifejezve 52,9 % volt (268 fő jelent meg).

Az elmúlt években a tulajdonos tagok részvételi aránya 55,35 % (2014), 56, 5 % (2013) illetve 59 % (2012) volt.

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

### **Új Küldöttet választott:**

Fáy A. út 2/B. lépcsőház	Csikós János
Munkácsy sétány 1/A szám lépcsőház	Gottlieb Attila
Munkácsy sétány 1/B.szám lépcsőház	Karczub János

A Váci M. út 15.szám alatti lépcsőház küldötte 2014.évben lemondott tisztségéről, pótlása nem történt meg, ezzel együtt összesen 42 fő küldött képviseli lakóközösségét jelen alkalommal.

Eddig is számítottunk lépcsőházi megbízottaink hatékony közreműködésére és segítségére a napi feladatok megoldásában valamint a szervezőmunkában. Közösségeink többsége rendelkezik megbízással, a kapcsolat velük alapvetően pozitívnak értékelhető. Fontosnak tartom annak elérését, hogy valamennyi lépcsőház válasszon bizalmi, hiszen a lakóknak így közvetlenül van kihez fordulni, továbbá személyükön keresztül még hatékonyabban lehet biztosítani a kapcsolattartást és az érdekvédelemért a szövetkezet felé. Ezek az apróságok tényleg véleményem szerint alapvetően meghatározzák a közösség komfort- és biztonságérzetét. Munkájukat ezúton is megköszönöm az Igazgatóság nevében, kérem a küldötteket ennek továbbítására az érintettek felé.

### ***Tisztelt Küldöttgyűlés!***

A Lakásszövetkezet Igazgatósága a Felügyelő Bizottság ellenőrzése mellett az Alapszabályban foglaltaknak, valamint a Küldöttgyűlés határozatainak figyelembevételével, a törvényesség betartásával végezte 2014-es évi munkáját. Törvényességi felügyeleti jelzés, észrevétel megtételére nem került sor a felügyeleti joggal felruházott szerv, illetve a Felügyelő Bizottság részéről.

A szövetkezet gazdálkodása az elmúlt évben is eredményes és kiegyensúlyozott volt. Bár nem került sor a tagi hozzájárulás emelésére, összességében és lépcsőházanként is az állapítható meg, hogy likviditási probléma nem jelentkezett. A 2014-es gazdálkodási 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. érintés- és villámvédelmi felülvizsgálat elvégzése, hiányosságok javítása, hibaelhárítás, anyagbeszerzés, stb.).

A küldöttgyűlési meghívó mellékleteiben a lakásszövetkezet gazdálkodására vonatkozó minden fontosabb adat szerepel, mellyel kapcsolatban további szóbeli kiegészítés történik a szövetkezet könyvelője részéről, így annak részleteibe nem mennék bele. Ezen túl a küldöttek, illetve korábban a lépcsőházi megbízottak részére megküldésre kerültek a szövetkezet össz gazdálkodásával valamint a lépcsőházak gazdálkodási mutatóival kapcsolatos kimutatások, táblázatok (bevételei, költségei, az alapok alakulása, stb.).

2014-ben jelentős korszerűsítések, fejlesztések történtek, mellette megnövekedtek a hibaelhárítási valamint karbantartási kiadások, azonban folyamatosan törekszünk ezek ésszerű koordinálására, az anyagilag minél kedvezőbb, de a minőséget nem veszélyeztető megoldások alkalmazására (tető felújítás, tető csere, világító ablak csere, vízvezető rendszer cseréje, korszerűsítése, lépcsőházburkolás, lépcsőházfestés, stb.).

Az épületek életkora miatt mindenképpen gondolkodni kell a villany hálózat, valamint a különböző funkciót betöltő vízvezeték rendszerek felújítása, korszerűsítése problematikáján. Ennek megvalósíthatóságát természetesen befolyásolják a közösség, valamint egyes tagjainak anyagi kondíciói is.

A karbantartás, hibaelhárítás területén várhatóan egyre nagyobb arányú lesz a nagyon sok tulajdonos társunk életét megkeserítő beázások miatti tetőfelújítás (javítás) valamint az ivóvíz vezetékek illetve a szennyvíz és csapadékvíz elvezető vezetékek elöregedéséből adódó problémák orvoslása.

A beázások megszüntetésének egyik megoldását jelentik a gyors hibaelhárítások, azonban ezek nem jelentenek tartós megoldást, azaz a beázások végleges megszűnését. Ráadásul a javítások sokba kerülnek, ami lecsökkenti az amúgy is szolid felújítási alapot. Az igazán hatékony megoldás a teljes felújítást jelentő, komoly tetőszigetelések kivitelezésének a megvalósítása lenne. Ebben segítség lehet a pályázati kiírások lehetőségeinek igénybevétele, a jelenleg futó „Otthon Melege Program”, az ún. Panel III. erre is kínál lehetőséget

Már előző évben is jeleztem, a galambok nagy számából adódó, a lakókörnyezetet esztétikailag és higiéniaailag elcsúfító, veszélyeztető probléma gyakorlatilag meghaladja a lakóközösség lehetőségeit, komolyabb, városi szintű beavatkozást és segítséget igényel, hiszen ez az állapot nem „csak” a szövetkezeti kezelésű lakások

gondja. Ráadásul mértékéből adódóan kis közösségi egységenként (lépcsőház, épülettömb) eredményesen nem is kezelhető.

Mindezek ellenére a szövetkezet anyagi háttere stabil, így pld. a lekötött megtakarítási betétállomány jelentősen nem változott, a 2013. év végi 52.200.000 Ft-ról 2014.év végére mindössze 51.000.000 Ft-ra csökkent. Mint fentebb utaltam rá, ennek elsődleges oka a közösségek által végrehajtott több nagy volumenű beruházás, fejlesztés, de szerepet játszik benne a betéti kamatok tartós mélyrepülése is (7-8 % helyett 2-3 %), amelynek ilyen nagyságrendű betéti összegnél jelentős kihatása van.

A lakásszövetkezet működtetésével és fejlesztésével kapcsolatban összefoglalóan azt kell elsődlegesen megemlíteni, hogy a jelenlegi pozitív tendenciát folytatni szeretnénk. Egy szükségszerű minimális technikai korszerűsítésen és fejlesztésen túl nem változtak lényegesen a kiadási arányok, a lehetőségek függvényében igyekszünk csökkenteni a kiadásokat (pld. nem szükségszerű útiköltség elszámolás igénybevétele, postaköltség csökkentése személyes kézbesítés révén, stb.).

Ennek eredményeként bár 2014-ben a tevékenység folytatására rendelkezésre álló keret mintegy 1,2 millió Ft-tal csökkent, azonban nem terveztünk 2013-hoz hasonlóan forráshiánnyal. A megnövekedett – főleg adminisztratív - feladatellátás és a jelentős mértékű bevétel csökkenés ellenére nem volt szükség a tartalék alap igénybevételeire, sőt, megtakarítást sikerült elérni, melynek összege növelte a szövetkezet tartalékalapját (164. 823.-Ft.)

Jelenleg a 45 lépcsőházból 38 lépcsőházunk rendelkezik épület biztosítással, ebből 23 a Groupama Garancia Biztosítóval, 7 az Allianz Hungária Biztosítóval, 6 az MKB-val, 1 a Generali Biztosítóval és 1 a K&H Biztosítóval rendelkezik szerződéses jogviszonnyal.

Szeretnénk elérni, hogy minden lépcsőháznak legyen épület biztosítása, ennek elsődleges oka, mint korábban utaltam rá, épületeink életkorából eredően már most is gyakoriak, sőt a jövőben még inkább prognosztizálhatóak a mind gyakoribbá váló és az „előregedésből” adódó káresemények. Ezek helyreállítása többnyire jelentős kiadással jár, amely esetenként eléri a több százezer forintos összeget is.

Megfelelő biztosítás megkötése esetén azonban legalább részben, vagy akár teljes egészében is a közösség kiadása megtérül(het).

Az előző évi küldöttgyűlésen felvettem, hogy célunk a biztosítók irányába anyagilag és a szolgáltatás minősége szempontjából minél kedvezőbb feltételek elérése, kiegészülve egy zökkenőmentes, folyamatos, ügyfélbarát ügyintézéssel. Ennek érdekében merült fel egy ún. „flotta-kedvezmény” igénybevétele, amely mind az ügyintézés, mind a közösség anyagi terhe szempontjából pozitív lehetőségekkel bír. Jelenleg folyamatban van az egyeztetés a biztosítókkal a megvalósíthatóság feltételeinek és körülményeinek tisztázása érdekében.

### *Tisztelt Küldöttgyűlés!*

Törvény és az Alapszabály is kötelező jelleggel előírja és szabályozza a kintlévőségek kezelését, behajtását valamint a behajtás módját. Bár a lakásszövetkezeti törvény már 3 hónap hátralék keletkezése esetén alkalmazhatóvá teszi a legsúlyosabb szankció alkalmazását (lakástulajdon jelzáloggal való megterhelése), ezt azonban alapszabályunk a lehető legtoleránsabban (6 havi hátralék keletkezése) kezeli. Ezen túl törekszünk egyénre szabottan az átmenetileg fizetési problémával küzdő tulajdonosokkal való kompromisszumos, áthidaló megoldás keresésére.

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága 2014-ben is az egyik legfontosabb feladatának tekintette a kintlévőségek kezelését. Sajnálatos, hogy a lakásszövetkezeteknél az ellehetetlenült anyagi helyzetük miatt vagy egyéb okokból sokan nem, vagy pedig jelentős késéssel, a hátralékot felhalmozva fizetik a közös költséget. Ez alól – másokkal együtt - lakásszövetkezetünk sem kivétel.

A legnagyobb gond az ún. nagyadósokkal van, hiszen esetükben jelentős mérvű a közös költség elmaradás, sőt, általában jellemző, hogy adósságot halmoznak fel a közüzemi szolgáltatók, pénzügyintézetek felé is. Itt szinte reménytelen a szövetkezet illetve az adott lakóközösség jogos igényeinek érvényesítése, a tartozás behajtása. Ebbe a kategóriába 6 személy esik, 394. 083.-Ft tartozással. A kisebb, 1-3 havi közös költség elmaradással rendelkező tulajdonosok száma folyamatosan, szinte napi szinten változik.

Összefoglalva kintlévőségünk az utóbbi 2 évben az alábbiak szerint alakult :

- 1. 025. 447.-Ft. (2014. december 31.)
- 1. 291. 780.- Ft. (2013. december 31.)

A kintlévőségek behajtása érdekében 2014 évben kilenc esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk.

Az aktuális havi közös költséget továbbra is legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig kell befizetni. A közös költség befizetésének elmaradása esetén a tulajdonosoknak negyed éves záraskor, illetve három havi tartozás esetén 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.

2014. évben 13 tagot vettünk fel

Igazgatóságunk célkitűzései között szerepel a városi önkormányzattal, szakhatóságokkal illetve tulajdonosaink mindennapjait érintő más gazdasági vagy egyéb szervezettel való jó kapcsolat kialakítása, ápolása. Különösen számítunk azon önkormányzati képviselők támogatására, akik Társasházi körzetet képviselnek.

Fontosnak tartjuk a Szövetkezet Vezetősége és a lakóközösségek közötti kapcsolattartás minőségének javítását, ehhez kérjük a Tisztelt Küldöttek segítségét is.

Át kell gondolni a műszaki ellenőrzés, a munka átvétele valamint azok elszámolása folyamatát, ennek minőségi javítása mindenképpen indokolt.

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.

### *Tisztelt Küldöttgyűlés!*

Elkészítettük a Lakásszövetkezet 2014-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.

Köszönöm, hogy segítették az Igazgatóság munkáját !

***N y í r b á t o r, 2015. április 20.***

**Méhész Zoltán**  
*Lakásszövetkezet elnöke*