

## Tisztelt Küldöttgyűlés!

Az „Új Otthon” Lakásszövetkezet 2015.évi tevékenységéről szeretném tájékoztatni a megjelenteket. A cél, 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.

Beszámolóm 3 részre osztottam, mégpedig az alábbi tárgykörökre :

- I. ÁLTALÁNOS RÉSZ, SZERVEZETI TEVÉKENYSÉG*
- II. GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉG*
- III. EGYEBEK*

### *I. ÁLTALÁNOS RÉSZ, SZERVEZETI TEVÉKENYSÉG*

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága az alap valamint a kapcsolódó normatívák, továbbá a Szervezeti és Működési Szabályzatban előírtak alapján végezte, végzi munkáját. A központi, stratégiai feladatok megfogalmazására, az ütemezett vagy soron kívüli tárgykörben a döntések előkészítésére majd azok meghozatalára, az Igazgatósági Üléseken került sor az éves munkatervben meghatározottak alapján. Ennek megfelelően tárgyévben az Igazgatóság 6 alkalommal ülésezett, ezeken összesen 16 határozatot hozott.

Ezek közül kiemelkedett az SZMSZ módosítása kapcsán végzett előkészítő munka, részben a normatíva fontossága, részben annak terjedelme miatt. 2014-es küldöttgyűlésünk rendelkezett az Alapszabályunk kiigazításáról, nem lehetett azonban halogatni a jelenleg hatályos, „több sebből vérző” SZMSZ rendbetételét.

Ennek részleteiről másik napirendi pontban beszélnék, úgy vélem, közös munkával sikerült egy, a jogszabályi környezetnek és a valós szervezetnek megfelelő szabályzatot megszövegezni és elfogadásra a küldöttgyűlés elő terjeszteni.

Másik kiemelt feladatot jelentett az 54/2014. BM. rendeletben (Országos Tűzvédelmi Szabályzat) és a kapcsolódó jogszabályokban való megfelelés érdekében végzett jogharmonizációs tevékenység. A rendelet 2016. március 15-én hatályba lépett, március 31-ig ennek eleget kellett tenni, ennek érdekében került átdolgozásra a „Tűzvédelmi házirend”.

A Felügyelő Bizottság Elnöke az igazgatósági üléseken valamennyi alkalommal részt vett, szükség szerint kiegészülve eseti jelleggel a FEB tagjaival. Részvételük nem formális volt, hasznos észrevételeik a döntésekbe beépítésre kerültek, mindazonáltal hatékonyabb és folyamatosabb volt az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság közötti kölcsönös tájékoztatás, együttműködés.

Összességében a szövetkezet Igazgatósága a Felügyelő Bizottság ellenőrzése mellett az Alapszabályban foglaltaknak, valamint a Küldöttgyűlés határozatainak figyelembevételével, a törvényesség betartásával végezte 2016-os évi munkáját. Törvényességi felügyeleti jelzés, észrevétel megtételére nem került sor a felügyeleti joggal felruházott szerv, illetve a Felügyelő Bizottság részéről.

Meg kell említenem az iroda dolgozóinak szakszerű tevékenységét is, hiszen a napi munka során közreműködésük, hasznos észrevételeik nélkül nehéz lett volna elérni a kitűzött célokat.

Érdekképviselőnkkel a LOSZ-al (Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége) kiegyensúlyozott a kapcsolat, elsődlegesen ugyan informális jellegű, de személyes egyeztetésre, tárgyalásra is került sor..

Az Igazgatóság továbbra is kiemelt feladatnak tekinti a tulajdonostársainkkal való folyamatos kapcsolattartást, ami közvetlenül 47 lépcsőház 507 fő tulajdonosát jelenti. Örömteli változást jelentett, hogy 2015. év elején két lépcsőházi közösség – korábban társasház – csatlakozott szövetkezünkhöz (Eduárd út 20.szám és 22.szám)

Mint említettem, a lakásszövetkezetekről szóló 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 adja aktualitását jelen, 2016.évi évi rendes küldöttgyűlésünknek melynek bízom eredményességében, csakúgy, mint ahogy előző évben (2015. május 06-án) történt, melyen az Igazgatóság beszámolt előző évi tevékenységéről, gazdálkodásáról és a szövetkezet anyagi helyzetéről. A küldöttgyűlés a beszámolókat elfogadta, egyben rendelkezett a 2015-ös gazdasági év keretösszegeiről is.

A mai napra összehívott küldöttgyűlést megelőzően 2016.. március 24 és 2016. április 07 között négy körzetben részközgyűlés megtartására került sor. A részközgyűlésre a szabályozásnak megfelelően valamennyi tagunk (507 fő) írásos meghívót kapott, a meghívók a lépcsőházakban kerültek kifüggesztésre. Határozatképtelenség miatt több esetben kellett megismételt részközgyűlést tartani, azonban a lakásszövetkezet egészére vetítve határozatképes és eredményes volt a részközgyűlés, a részvétel százalékban kifejezve 52,26 % volt (265 fő jelent meg).

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

Tagjaink által jelzett problémákra megtörtént a szükséges intézkedés. Amire lehetőség volt, erre saját hatáskörben került sor (tájékoztatás a lakók felé, érdekegyeztetés a tulajdonosok között, stb.). Ami nem a szövetkezet kompetenciája volt, ott állásfoglalást, tájékoztatást vagy segítséget kértünk az illetékes szervtől vagy hatóságtól (ÁNTSZ, Városgazdálkodási Kft, képviselő, stb.). Fentiek dokumentáltak,

írásban történtek, eredményéről írásban vagy szóban az érintett közösséget illetve képviselőjét tájékoztattuk

A közösségek saját hatáskörben döntöttek szükség és igény esetén képviselőjük illetve a napi ügyintézés érdekében megválasztandó képviselőik vonatkozásában, ez alapján jelenleg 41 küldött és 40 bizalmi tevékenykedik szövetkezetünkben.

Meg kell jegyezni, eddig is számítottunk lépcsőházi megbízottaink hatékony közreműködésére és segítségére a napi feladatok megoldásában valamint a szervezőmunkában. Mint látható, közösségeink többsége rendelkezik megbízottal, 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 érdekérvényesítést a szövetkezet irányába. Munkájukat ezúton is megköszönöm az Igazgatóság nevében.

### *Tisztelt Küldöttgyűlés!*

A szövetkezet tisztségviselőinek vonatkozásában tárgyében nem történt személyi változás. Meg kell említeni, hogy az iroda személyi összetételében ugyanakkor 2015. novemberében változásra került sor, Sántáné Csák Virág könyvelő kezdeményezte munkaviszonya megszüntetését. Pótlására a folyamatos feladatellátás valamint a munkakör átvételének biztosítása érdekében igen rövid idő állt rendelkezésre, a speciális követelmények miatt ezt ráadásul elég szűk körből lehetett megoldani. Kimák Mihályné mérlegképes könyvelő vette át a könyvelői munkakört az eddigi 8 óra helyett napi 4 órás munkaidőben.

A döntést pro és kontra befolyásolta a kiemelten kezelt takarékosági szempontok érvényesítése mellett az is, hogy a „csökkentett” munkaidő keret az elvégzett munka mennyiségét és minőségét, az iroda nyitva tartását valamint a dolgozók elérhetőségét ne befolyásolja negatívan. Az eddigi tapasztalatok kedvezőek, bízik abban, hogy a későbbiekben sem lesz szükség a kialakított munkarend módosítására.

## **II. GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉG ÉS FELADATELLÁTÁS**

A szövetkezet gazdálkodása a 2014-es gazdasági évhez hasonlóan az elmúlt évben is eredményes és kiegyensúlyozott volt. Tárgyévben sem kerül sor a tagi hozzájárulás emelésére, az általános gazdasági mutatók és trendek alapján előreláthatóan - rövid távon - nem is tervezzük. A szövetkezet egésze valamint a lépcsőházak vonatkozásában is az állapítható meg, hogy likviditási probléma nem jelentkezett. A 2015-ös 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.). Az egyeztetés, a szükséges információk cseréjének fórumai elsősorban a szervezett, tervezett programok, másrészt az eseti, spontán személyes találkozók voltak.

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 lépcsőházi megbízottak részére megküldésre kerültek a lépcsőházak gazdálkodási mutatóival kapcsolatos kimutatások, táblázatok (bevételei, költségei, az alapok alakulása, stb.).

Az iroda 2015-ös évi gazdálkodásával kapcsolatban is a kiegyensúlyozottság, az eredményesség és a megbízhatóság állapítható meg a továbbra is jelentkező, át nem hárítható kiadások, a megnövekedett adminisztratív feladatok ellenére is (pld. a rezsicsökkentési törvényben előírt kötelezettségekből adódó plusz költségek). Ezek a költségek a tervezésbe beépülnek, a törvényi előírásoknak való megfelelés, az esetleges szankciók elkerülése, megelőzése érdekében kötelességünk valamennyi jogszabályi előírásnak maximálisan megfelelni.

A központi költségvetés – szigorú és takarékos gazdálkodási szempontok figyelembevételével – tartható tervezést dolgozott ki 2015-re is. Nem terveztünk forráshiánnyal, továbbá nem kellett igénybe venni a tartalék alapot, sőt, megtakarítást értünk el tárgyévben, csakúgy, mint előző évben, ezzel is növelve a szövetkezeti vagyont (2014 : 164. 823.-Ft, 2015 : 192.211 Ft.).

Ráadásul mindez annak dacára sikerült, hogy a tagi hozzájárulás módosítására – emelésére – nem került sor, továbbá az iroda kevesebb összegből gazdálkodott. A jelenlegi kondíciók a szövetkezet vezetésének megítélése szerint alkalmasak egyenlőre mind az iroda fenntartására, mind kötelezettségeink teljesítésére.

Ezzel együtt szükséges megemlítenem a pozitív tendenciák érzékeltetése érdekében pár sarokszámot.

A mérleg szerinti eredmény 2014-ben is pozitív volt (1.111.893 Ft.), ez 2015-ben még kedvezőbb lett (1.594.166 Ft.)

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

**2012** : 4.171.105 Ft.  
**2013** : 3.570.746 Ft.  
**2014** : 3.378.258 Ft.  
**2015** : 3.735.569 Ft.

A fenti számsort ki kell egészíteni azzal, hogy a következő évi beszámolóban ez összeg a jelenlegi adatok alapján 1.028.748 Ft-tal nő, azaz közel kerül a **4,8 millió Ft-hoz** !

A feltüntetett adatok is alátámasztják, hogy szövetkezetünk anyagi háttere stabil. Utalnom kell a lekötött megtakarítási betétállomány összegére is, mely a 2013. év végi 52.200.000 Ft-ról 2014.év végére 51.000.000 Ft-ra csökkent. A kismérvű csökkenés után tárgyévben a betétállomány összege 55.000.000 Ft-ra nőtt, annak ellenére, hogy a betéti kamatok tartós „mélyrepülése” tovább tartott, valamint a közösségek végrehajtották az általuk tervezett nagy volumenű beruházásaikat, fejlesztéseiket is.

Lényegében a tulajdonosi kör, a lépcsőházi közösségek által tervezett felújítások lezajlottak 2015-ben, az ütemezett munkák befejezésére kerültek. Ezek egy része a lakókörnyezet esztétikai minőségének javítására törekedett, de a szükséges, a közösségek által igényelt fejlesztések is megtörténtek. A visszajelzések szerint a kivitelezés minősége illetve az előzetesen számolt költség vonatkozásában negatív tapasztalattal közösségeink nem találkoztak, alkalmanként fordultak elő kisebb problémák. Igény, jelzés esetén törekedtünk ezeknek a problémáknak az orvoslására.

Az autonóm szempontok érvényesülése mellett továbbra is folyamatosan igyekszünk figyelemmel követni, egyben felhívni a lépcsőházi közösségek figyelmét az ésszerű gazdálkodásra, a szükséges segítség megadására az anyagilag minél kedvezőbb, de a minőséget nem veszélyeztető megoldások alkalmazására. Általánosságban megállapítható, hogy megfelelő szinkronban vannak a bevételek, a tervezett illetve előre nem tervezhető költségek, közösségeink törekednek a felújítási alap helyes kezelésére, továbbá megfelelő tartalék képzésére az év folyamán jelentkező egyéb feladatok megoldására.

Épületeink életkora miatt mindenképpen el kell gondolkodni a villany hálózat, valamint a különböző funkciót betöltő vízvezeték rendszerek felújítása, korszerűsítése problematikáján. Igény esetén az előkészítő munkában természetesen segítünk közösségeinknek. Azzal viszont tisztában kell lenni, hogy a megvalósíthatóságot jelentősen befolyásolja úgy a közösség, mint egyes tagjainak anyagi kondíciója.

Arra sajnós fel kell készülni, hogy karbantartás, hibaelhárítás területén várhatóan egyre nagyobb arányú lesz a tulajdonos társaink életét megkeserítő beázások miatti tetőfelújítás (javítás) valamint az ivóvíz vezetékek illetve a szennyvíz és csapadékvíz elvezető vezetékek előregedéséből adódó problémák orvoslása.

A problémák megoldásának egyik módját jelentik a gyors hibaelhárítások, azonban ezek nem jelentenek tartós megoldást, azaz végleges megszűnésüket. Ráadásul a javítások sokba kerülnek, ami lecsökkenti az alapból amúgy is szolid felújítási alapot. Igazi segítség lehet a pályázati kiírások lehetőségeinek igénybevétele amely támoga-

tást nyújt a szövetkezeti (társasházi) közösségek részére. Sajnos a sokak által várt „Otthon Melege Program”, az ún. Panel III. nem váltotta be az ez irányú reményeket.

A lakásszövetkezet működtetésével és fejlesztésével kapcsolatban összefoglalóan azt kell elsődlegesen megemlíteni, hogy a jelenlegi pozitív tendenciát folytatni szeretnénk. Ennek elsődleges útja a szükségtelen, vagy más módon csökkenthető, esetleg kiváltható kiadások elkerülése a tervezésben és a napi munkában. (pld. nem szükségszerű útiköltség elszámolás igénybevétele, postaköltség csökkentése személyes kézbesítés révén, stb.).

### *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 esetén) kezeli. Ezen túl törekszünk egyénre szabottan az átmenetileg fizetési problémával küzdő tulajdonosokkal való kompromisszumos, áthidaló megoldás keresésére.

Lakásszövetkezetünk Igazgatósága 2015-ben is az egyik legfontosabb feladatának tekintette a kintlévőségek kezelését. Óriási eredményként értékeljük, hogy a legsúlyosabb szankció alkalmazása nélkül is, törekedve az érdemi együttműködésre az adóssal, kapcsolatot tartva a tulajdonos társakkal, jelentős mértékben sikerült 2 év alatt csökkenteni a kintlévőséget.

A legnagyobb gond korábban pár ún. nagyadóssal volt, azonban ezeket sikerült kezelni, annak ellenére, hogy esetükben a jelentős mérvű közös költség elmaradás mellett jellemző volt, hogy adósságot halmoztak fel a közüzemi szolgáltatók, pénzügyintézetek felé is. Immár ez nem bír meghatározó jelentőséggel gazdálkodásunkban. A kisebb, 1-3 havi közös költség elmaradással rendelkező tulajdonosok száma folyamatosan, gyakorlatilag havi szinten változik, ezek azonban könnyebben kezelhető elmaradások..

Összefoglalva kintlévőségünk az utóbbi 3 évben az alábbiak szerint alakult :

- 1. 291.780 Ft. (2013. december 31.)
- 1. 025.447 Ft. (2014. december 31.)
- 634.001 Ft. (2015. december 31.)

A kintlévőségek behajtása érdekében 2015 évben 6 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 ne-

negyed éves záraskor, illetve három havi tartozás estén 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.

### III. EGYEBEK

2014-ben a tűz elleni védekezésről szóló 1996.évi XXXI.Tv., az Országos Tűzvédelmi Szabályzatot tartalmazó 54/2014. BM. rendelet valamint a 8/1981. IpM. rendelet előírásából adódó időszakos kötelezettségek teljesítése történt meg. Ennek lényege az elektromos berendezések érintésvédelmi, valamint az épületek valamint villámvédelmi felülvizsgálatának időszakos elvégzése és a megállapított a hiányosságok dokumentált (a korábbi 9 év helyett 6 évente). A jogszabályok mulasztás esetén szankció alkalmazására is lehetőséget biztosítanak a szakhatóságnak.

Szükséges kiemelni, hogy a 47 lépcsőház mindegyikében javításra szoruló hibák kerültek megállapításra a villamos berendezések felülvizsgálata során. A villámvédelem tekintetében – itt épületről beszélünk – a 18 épületből 11 esetben rögzítettek hiányosságokat.

Sajnos az elektromos berendezések felülvizsgálata során feltárt műszaki problémák kiküszöbölése tárgyév december 31-ig még nem történt meg teljes körűen, 8 lépcsőház ennek nem tett eleget. Többször kiemeltem, ezek elvégzése jogszabályi kötelezettség, nincs választási lehetőség, a hibák megszüntetésére a hivatkozott IpM rendelet – nem közvetlen életveszélyes műszaki állapot esetén – 6 hónapot ír elő. Az esetleges – pénzbeli – szankción túl baleset, személyi, testi sérülés vagy anyagi kár bekövetkezése esetén komoly jogi következményei lehetnek a mulasztásnak, mely egyetemlegesen az ingatlan tulajdonosát (tulajdonosait) terheli.

A villámvédelemi hiányosságok kiküszöbölése terén még siralmasabb a helyzet, ebben nagy szerepe van annak is, hogy a speciális szakmai követelményeknek, szabályoknak megfelelő szakembert, szakembereket környezetünkben alig lehet találni, aki pedig alkalmas lenne a feladatra, leterheltsége miatt elzárkózik a megbízástól. A javítás elvégzése mindenképpen szükséges, ennek oka megegyezik a már fentebb említettekével.

Évenként rendszeresen visszatérő probléma a lakókörnyezetet szinte ellepő galambok jelenléte. Sajnos ez nem csupán esztétikai gondokat vet fel, hanem higiéniai, egészségügyi vonzata is van. A helyzet optimális kezelése meghaladja lakóközösségeink lehetőségét, komolyabb, városi szintű beavatkozást és segítséget igényel az állapot kezelése, hiszen nem „csak” a szövetkezeti kezelésű lakások gondja. A költő helyek csökkentésével némi eredmény elérhető, azonban egy-egy kisebb közösség erőfeszítése önmagában nem elegendő jelentős pozitív változáshoz.

Jelenleg a 47 lépcsőházból 39 rendelkezik épület biztosítással. Szeretnénk elérni, hogy minden lépcsőháznak legyen biztosítása, ennek elsődleges oka, mint korábban utaltam rá, épületeink életkorából ered. Már most is gyakoriak, sőt a jövőben még inkább prognosztizálhatóak az ingatlanok „előregedésből” adódó káresemények. Ezek kijavítása, a helyreállítás többnyire jelentős kiadással jár, megfelelő biztosítás megkötése esetén azonban legalább részben, vagy akár teljes egészében is megtérül(het) a közösség kiadása.

2015. évben 18 tag felvételére került sor.

### *Tisztelt Küldöttgyűlés!*

Igazgatóságunk célkitűzései között szerepel a városi önkormányzattal, szakhatóságokkal illetve tulajdonosaink mindennapjait érintő más gazdasági vagy egyéb szervezettel való jó kapcsolat kialakítása, ápolása. Számítunk továbbá 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. A kapcsolattartást, a szükséges információk eljuttatását hatékonyan segíti elő reményeink szerint honlapunk.

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 2015-ös 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 !

***Nyírbátor, 2016. április 29.***

**Méhész Zoltán**  
*Lakásszövetkezet elnöke*