

| <b>"Óceán" Lakásfenntartó Szövetkezet</b>   |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>2022. évi pénzügyi elszámolása, beszámolója és a 2023. év költségvetés tervezete</b>                           |                      |                      |                      |
| <b>I. BEVÉTELEK</b>   | <b>2022 Terv</b>     | <b>2022 Tény</b>     | <b>2023 Terv</b>     |
| Közös költség (lakások 28.199 m2, üzlethelyiségek 440 m2, garázsok 922 m2, összesen: 29.561 m2)                   | 47 133 000 Ft        | 46 963 124 Ft        | 53 114 000 Ft        |
| Közös költség hozzájárulás és továbbhárított rezszi (tárolók, pincék, hobby szobák, kerékpártároló, szeméttároló) | 1 272 000 Ft         | 1 128 922 Ft         | 1 420 000 Ft         |
| Közös költség csekkes befizetés hozzájárulása   | 29 000 Ft            | 21 942 Ft            | 50 000 Ft            |
| Közös költség célbefizetése (postaládák cseréje a külön tulajdonú lakásokhoz / ingatlanokhoz tartozó)             | - Ft                 | - Ft                 | 6 500 000 Ft         |
| Bérleti díj bevétel (üzletek, gondnoki lakás, stb.)   | 2 694 000 Ft         | 2 879 971 Ft         | 3 348 000 Ft         |
| Banki kamatbevétel, árfolyamnyereség (3.059-Ft / 1.149.837-Ft)  | 500 000 Ft           | 1 152 896 Ft         | 1 200 000 Ft         |
| OTP LTP (állami támogatás 0-Ft, betéti kamat 1.575-Ft, kamattjővőváltás 5.325-Ft)                                 | 3 000 Ft             | 6 900 Ft             | - Ft                 |
| Végrehajtással kapcsolatos költség megtérülés (kamat, ügyvéd, stb.)   | 100 000 Ft           | 22 613 Ft            | 100 000 Ft           |
| Biztosítási kártérítési bevétel (Lakásszövetkezet részére kifizetett)   | 1 500 000 Ft         | 718 146 Ft           | - Ft                 |
| Egyéb bevétel (Támogatás IPA 1%)  | - Ft                 | 23 040 Ft            | - Ft                 |
| Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)   | - Ft                 | 6 Ft                 | - Ft                 |
| <b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN:</b>  | <b>53 231 000 Ft</b> | <b>52 917 560 Ft</b> | <b>65 732 000 Ft</b> |

| <b>II. KIADÁSOK</b>  |                      |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Béreköltség (gondnok bruttó munkabére)   | 3 120 000 Ft         | 3 120 000 Ft         | 3 557 000 Ft         |
| Ügyvezető elnök tiszteletdíja / megbízási díja   | 3 955 000 Ft         | 3 955 200 Ft         | 4 417 000 Ft         |
| Felügyelő Bizottság bruttó tiszteletdíja   | 624 000 Ft           | 624 000 Ft           | 698 000 Ft           |
| Egyszerűsített foglalkoztatás munkabére (weboldal karbantartás)  | 10 000 Ft            | - Ft                 | 20 000 Ft            |
| NAV-nak fizetendő adók, járulékok (SZJA, Szociális hozzáj, EFO, stb.)  | 401 000 Ft           | 179 124 Ft           | 200 000 Ft           |
| Béren kívüli juttatás SZÉP Kártya (gondnok részére)  | 350 000 Ft           | 350 004 Ft           | 350 000 Ft           |
| Számviteli szolgáltatás (könyvvizetés)   | 1 200 000 Ft         | 1 200 000 Ft         | 1 200 000 Ft         |
| Ügyvédi költség  | 300 000 Ft           | - Ft                 | 300 000 Ft           |
| Díjbeszedő Holding Zrt. (víz- és csatornadíjak)  | 1 200 000 Ft         | 470 299 Ft           | 800 000 Ft           |
| MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. (áramdíj)  | 4 500 000 Ft         | 4 555 659 Ft         | 5 500 000 Ft         |
| FŐTÁV Zrt. (iroda, üzlet, Hobby szoba, klub szoba fűtés és melegvíz készítés díja)   | 310 000 Ft           | 271 088 Ft           | 300 000 Ft           |
| Épületbiztosítás díja (Generali Biztosító Zrt.)  | 7 485 000 Ft         | 7 477 861 Ft         | 7 735 000 Ft         |
| Hulladékgyűjtési díj (Altstoff Kft.) / (R+R WIN Kft.)  | 3 000 000 Ft         | 1 816 348 Ft         | 200 000 Ft           |
| Telefon költség (iroda vezetékes telefon és internet DIGI Kft.)  | 45 000 Ft            | 47 801 Ft            | 65 000 Ft            |
| Mobiltelefon 2 db előfizetés (Magyar Telekom Nyrt.)  | 120 000 Ft           | 105 903 Ft           | 120 000 Ft           |
| Irodai költség (irodaszer, nyomtatvány, csekk, terembérlés, tisztítószer, könyvelőprogram frissítése)  | 200 000 Ft           | 154 971 Ft           | 250 000 Ft           |
| Lakatos munkák, anyagok (1 db szeméttároló ajtó cseréje - Óceánrok u. 15., korlátok, létrák javítása, kapaszkodó, stb.)  | 1 200 000 Ft         | 1 283 344 Ft         | 1 200 000 Ft         |
| Villanyszerelési munkák, anyagok (szellőző motor is)   | 350 000 Ft           | 242 195 Ft           | 1 900 000 Ft         |
| Duguláselhárítás, vezeték tisztítás, gerincevezeték cseréje, javítása  | 1 000 000 Ft         | 873 675 Ft           | 1 200 000 Ft         |
| Duguláselhárítás készletléti átalánydíja   | 720 000 Ft           | 720 000 Ft           | 840 000 Ft           |
| Fűtés- és vízszelvényi munkák, anyagok   | 350 000 Ft           | 243 835 Ft           | 350 000 Ft           |
| Fűtés- és vízszelvény készletléti átalánydíja  | 1 120 000 Ft         | 1 120 000 Ft         | 1 240 000 Ft         |
| Központi szellőzőrendszer tisztítása   | 2 000 000 Ft         | 1 560 000 Ft         | - Ft                 |
| Alagsori hideg és melegvízes nyomóvezeték cseréje (1027 és 1029 épületek) / 5 lépcsőház függőleges vizes strang cseréje  | 8 000 000 Ft         | - Ft                 | 8 000 000 Ft         |
| Kaputelefon szerelés, javítás, programozás   | 200 000 Ft           | 36 600 Ft            | 200 000 Ft           |
| Lépcsőfeljárók, kapu előterek, burkolatok javítása, lábrácsok  | 1 000 000 Ft         | 200 000 Ft           | 1 000 000 Ft         |
| Lépcsőházi belső előtér, lépcsőforduló burkolása, lépcsőkre gumi burkolat cseréje  | 9 000 000 Ft         | 5 328 150 Ft         | 9 000 000 Ft         |
| Nyílászárók cseréje a lakásszövetkezet tulajdonában álló üzlethelyiségeken (Falemez u. 12., Hajló u. 47., Intarzia u. 7., 15.)   | - Ft                 | - Ft                 | 4 500 000 Ft         |
| Postaládák cseréje (külön tulajdonú lakásokhoz / ingatlanokhoz tartozó)  | - Ft                 | - Ft                 | 6 500 000 Ft         |
| Kommunális és szelektív szeméttároló edények kezelése, mozgatása (Altstoff Kft. / Nagy Richárd E.V.)   | 1 200 000 Ft         | 1 200 000 Ft         | 1 800 000 Ft         |
| Ügyeleti díj (Altstoff Kft.)   | 240 000 Ft           | 145 806 Ft           | - Ft                 |
| Rovarirtás, rágcsálómentesítés (csótány és rágcsálóirtás, darázsirtás)   | 200 000 Ft           | 190 500 Ft           | 250 000 Ft           |
| Üvegezés   | 800 000 Ft           | 105 546 Ft           | 800 000 Ft           |
| Álmennyezet javítása, cseréje lépcsőházakban   | 2 200 000 Ft         | 2 021 750 Ft         | 400 000 Ft           |
| Festés, mázolás anyaggal (lépcsőházak, szeméttárolók, lépcsőszegélyek, külső korlát, előtér, szellőzők, ajtók, stb.)   | 6 000 000 Ft         | 5 499 353 Ft         | 9 000 000 Ft         |
| Szeméttároló edények gépi tisztítása, fertőtlenítése 4 alkalommal  | 280 000 Ft           | 269 340 Ft           | 300 000 Ft           |
| Egyéb munkák (Alpintechnikával végezhető lépcsőházi bejárók tetőinek javítása, tető és panelszigetelés javítása, tetőtéri lefolyók felújítása, galambtüske, beton erkélyládák bontása, stb.) | 1 000 000 Ft         | 523 924 Ft           | 1 000 000 Ft         |
| Pincék lomtalanítása, hó eltakarítása, sikkosságmentesítés   | 50 000 Ft            | - Ft                 | 100 000 Ft           |
| Egyéb szolgáltatás (weboldal tárhely, gyomirtás, lépcsőházi ablakok tisztítása, szállítás)   | 1 300 000 Ft         | 689 050 Ft           | 700 000 Ft           |
| Egyéb anyagköltség (metszőolló, sittes zsák, védőkesztyű, tömlő, öntözőfej)  | 50 000 Ft            | 14 351 Ft            | 50 000 Ft            |
| Bank és postaköltségek (bankköltség, postafiókbérlés, levélfeladás, LTP számlavezetési és számlanyitási díj, értékpapír számlavezetési díj)  | 500 000 Ft           | 511 029 Ft           | 1 200 000 Ft         |
| Tartós bankbetétek értékvesztése   | - Ft                 | 481 968 Ft           | - Ft                 |
| Végrehajtással kapcsolatos költségek (Bírósági, FMH eljárási díj, Földhiv.ktg.,stb.)   | 100 000 Ft           | 48 366 Ft            | 100 000 Ft           |
| Helyi adó (épitményadó, iparüzési adó)   | 517 000 Ft           | 562 904 Ft           | 600 000 Ft           |
| Kis értékű tárgyi eszközök beszerzése (fünyiró, szegélynyíró)  | 300 000 Ft           | 36 989 Ft            | 300 000 Ft           |
| Kis értékű fogyóeszközök beszerzése  | 50 000 Ft            | - Ft                 | 50 000 Ft            |
| Hatósági díjak, illetékek (Föv.Bíróság, Cégbíróság, Ig.Min.)   | 20 000 Ft            | - Ft                 | 20 000 Ft            |
| Szolgáltatóknak fizetett késedelmi kamat, NAV és önkormányzati késedelmi kamat   | - Ft                 | 3 368 Ft             | - Ft                 |
| Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)  | - Ft                 | 1 278 Ft             | - Ft                 |
| <b>KIADÁSOK ÖSSZESEN:</b>  | <b>66 567 000 Ft</b> | <b>48 241 579 Ft</b> | <b>78 312 000 Ft</b> |

|                                 |                       |                     |                       |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>III. TÁRGYÉVI MARADVÁNY:</b> | <b>-13 336 000 Ft</b> | <b>4 675 981 Ft</b> | <b>-12 580 000 Ft</b> |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|

| <b>IV. ZÁRÓ PÉNZESZKÖZÖK 2022.12.31-én</b>           |  |                      |  |
|--|--|----------------------|--|
| Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.)                |  | 26 774 064 Ft        |  |
| Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.) |  | 30 800 000 Ft        |  |
| Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.)               |  | 51 907 Ft            |  |
| Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt.)                  |  | 19 174 075 Ft        |  |
| OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán          |  | - Ft                 |  |
| Házipénztár  |  | 103 740 Ft           |  |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                                     |  | <b>76 903 786 Ft</b> |  |

| <b>V. NYITÓ PÉNZESZKÖZÖK</b>                         | <b>2020. január 01</b> | <b>2020. április 01</b> | <b>2021. január 01</b> | <b>2022. január 01</b> | <b>2023. január 01</b> |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.)                | 17 310 741 Ft          | 16 032 726 Ft           | 2 984 922 Ft           | 3 186 729 Ft           | 26 774 064 Ft          |
| Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.) | - Ft                   | - Ft                    | 21 500 000 Ft          | 30 800 000 Ft          | 30 800 000 Ft          |
| Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.)               | 51 907 Ft              | 51 907 Ft               | 51 907 Ft              | 51 907 Ft              | 51 907 Ft              |
| Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt.)                  | 18 432 735 Ft          | 18 222 924 Ft           | 18 556 732 Ft          | 18 474 917 Ft          | 19 174 075 Ft          |
| OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán          | 10 636 152 Ft          | 11 297 952 Ft           | 15 796 596 Ft          | 19 771 554 Ft          | - Ft                   |
| Házipénztár  | 198 765 Ft             | 90 825 Ft               | 58 592 Ft              | 97 370 Ft              | 103 740 Ft             |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                                     | <b>46 630 300 Ft</b>   | <b>45 696 334 Ft</b>    | <b>58 948 749 Ft</b>   | <b>72 382 477 Ft</b>   | <b>76 903 786 Ft</b>   |

|  |        |
|--|--------|
| <b>Közös költség mértéke 2018.07.01-2023.05.31-ig:</b>                                   |        |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó         | 130 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel nem rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó     | 325 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó         | 160 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel nem rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó     | 347 Ft |
| Közös költség volt Trafó helység esetében Ft/m2/hó                                       | 135 Ft |
| Közös költség garázsok esetében Ft/m2/hó   | 182 Ft |
| Felújítási alap a közös költség összegéből, mely OTP Lakástakarékba van fizetve Ft/m2/hó | 8 Ft   |
| Csekk hozzájárulás díj / minden darab befizetett csekk után                              | 75 Ft  |

|  |        |
|--|--------|
| <b>Közös költség mértéke 2023.06.01-től:</b>   |        |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó   | 160 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel nem rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó   | 420 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó   | 160 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel nem rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó   | 420 Ft |
| Közös költség volt Trafó helység esetében Ft/m2/hó   | 160 Ft |
| Közös költség vízvételi lehetőséggel nem rendelkező, illetve hitelesített mellékvizmérővel rendelkező garázsok esetében Ft/m2/hó | 182 Ft |
| Közös költség vízvételi lehetőséggel rendelkező, de hitelesített mellékvizmérővel nem rendelkező garázsok esetében Ft/m2/hó      | 420 Ft |
| Felújítási alap a közös költség összegéből, mely OTP Lakástakarékba fizetve Ft/m2/hó   | 10 Ft  |
| Csekk hozzájárulás díj / minden darab befizetett csekk után  | 500 Ft |

|   |                     |
|---|---------------------|
| A tulajdonosok 2022. december 31-én fennálló közös költség tartozásainak összege:   | 3 126 081 Ft        |
| A tulajdonosok 2022. december 31-én fennálló közös költség túlfizetéseinek összege: | 696 882 Ft          |
| <b>A tulajdonosok 2022. december 31-én fennálló közös költség egyenlege:</b>        | <b>2 429 199 Ft</b> |

| Közös költség hátralék épületenként lakásra kivetítve 2022.12.31-i állapotnak megfelelően |                     |                      |                     |                 |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| Épület  | Hátralékok összege  | Túlfizetések összege | Egyenleg            | Hátralék/lakás  |
| 1024. épület (58 lakás)   | 214 460 Ft          | 123 149 Ft           | 91 311 Ft           | 3 698 Ft        |
| 1025. épület (56 lakás)   | 518 745 Ft          | 114 181 Ft           | 404 564 Ft          | 9 263 Ft        |
| 1026. épület (70 lakás)   | 1 715 431 Ft        | 130 210 Ft           | 1 585 221 Ft        | 24 506 Ft       |
| 1027. épület (56 lakás)   | 122 395 Ft          | 48 983 Ft            | 73 412 Ft           | 2 186 Ft        |
| 1029. épület (77 lakás)   | 310 235 Ft          | 129 779 Ft           | 180 456 Ft          | 4 029 Ft        |
| 1030. épület (92 lakás)   | 244 815 Ft          | 150 580 Ft           | 94 235 Ft           | 2 661 Ft        |
| <b>Összesen (409 lakás):</b>  | <b>3 126 081 Ft</b> | <b>696 882 Ft</b>    | <b>2 429 199 Ft</b> | <b>7 643 Ft</b> |

| Közös költség hátralékok / túlfizetések egyenlegei visszamenőleges évek vonatkozásában |                    |                      |              |   |
|--|--------------------|----------------------|--------------|---|
| Dátum  | Hátralékok összege | Túlfizetések összege | Egyenleg     | Egyenleg változása az előző évhez viszonyítva |
| 2014. december 31.   | 8 241 760 Ft       | 385 961 Ft           | 7 855 799 Ft | 418 897 Ft                                    |
| 2015. december 31.   | 7 936 917 Ft       | 456 254 Ft           | 7 480 663 Ft | -375 136 Ft                                   |
| 2016. december 31.   | 6 967 358 Ft       | 378 627 Ft           | 6 588 731 Ft | -891 932 Ft                                   |
| 2017. december 31.   | 4 374 688 Ft       | 895 960 Ft           | 3 478 728 Ft | -3 110 003 Ft                                 |
| 2018. december 31.   | 4 905 005 Ft       | 906 537 Ft           | 3 998 468 Ft | 519 740 Ft                                    |
| 2019. december 31.   | 4 014 480 Ft       | 823 178 Ft           | 3 191 302 Ft | -807 166 Ft                                   |
| 2020. december 31.   | 4 175 709 Ft       | 653 535 Ft           | 3 522 174 Ft | 330 872 Ft                                    |
| 2021. december 31.   | 2 776 216 Ft       | 765 556 Ft           | 2 010 660 Ft | -1 511 514 Ft                                 |
| 2022. december 31.   | 3 126 081 Ft       | 696 882 Ft           | 2 429 199 Ft | 418 539 Ft                                    |

| Közüzemi szolgáltatók megnevezése                                  | Megtakarítás         |                      |                  |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
|  | összeg               | összeg/hó            | Ft/lakás/hó      |
| FKF Zrt., NHKV Zrt. 2013. július 01-óta                            | 8 939 896 Ft         | 78 420,14 Ft         | 191,74 Ft        |
| Fővárosi Vízművek Zrt. 2013. július 01-óta                         | 564 447 Ft           | 4 951,29 Ft          | 12,11 Ft         |
| Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2013. július 01-óta               | 941 517 Ft           | 8 258,92 Ft          | 20,19 Ft         |
| Főtáv Zrt 2013. január 01-óta                                      | 781 991 Ft           | 6 516,59 Ft          | 15,93 Ft         |
| ELMŰ-ÉMÁSZ / MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2013. január 01-óta | 24 955 092 Ft        | 207 959,10 Ft        | 508,46 Ft        |
| <b>Összesen:</b>   | <b>36 182 943 Ft</b> | <b>306 106,04 Ft</b> | <b>748,43 Ft</b> |

A rezsicsökkentésből keletkező megtakarítás /áram, víz- és csatorna, szemétszállítás, fűtés/ összesen 14.781.275-Ft a 2022. évben, mely 3.011,67-Ft/lakás/hó megtakarítást jelent.  
A rezsicsökkentésből származó megtakarítás későbbi felújítás során kerül felhasználásra.

A rezsicsökkentésből keletkező megtakarítás /áram, víz- és csatorna, szemétszállítás, fűtés/ 2013.01.01/2013.07.01-től összesen 36.182.943-Ft, amely 748,43-Ft/lakás/hó megtakarítást jelent.  
A rezsicsökkentésből származó megtakarítás a felújítás során kerül felhasználásra.

#### 2022. évben elvégzett felújítások:

Lépcsőház festés, lépcső beton festés, fűtőcsövek mázolás: Falemez u. 5., 8., 9., 12., 16., Intarzia u. 11., 18., Óceánárok u. 23., Pácoló u. 1., 5.  
Álmennyezet cseréje: Pácoló u. 1., 3., Hajló u. 37., 39., 41., Falemez u. 14., 18., Intarzia u. 16., Hajló u. 21., 23.  
Lépcső feljáró feletti elötető és korlát javítása, mázolás, szellőző rácsok mázolás: Óceánárok u. 19., 21., Hajló u. 37., 39., 41., Intarzia u. 20., 24., 28., Falemez u. 7., 9., 10., 11.  
Lépcsőház burkolása: Hajló u. 37., Pácoló u. 3., Intarzia u. 7., 9., 28., Falemez u. 7., Óceánárok u. 9., 13.  
Bejárathoz vezető betonfal festése: Intarzia u. 9., 11., 17., 19., 22., 26., Falemez u. 5., 11., Hajló u. 45., Pácoló u. 5.

#### 2023. évben tervezett felújítások:

Lépcsőház festés, lépcső beton festés, fűtőcsövek mázolás: Intarzia u. 7., 21., 24., 26., Falemez u. 10., 22., Hajló u. 47., Óceánárok u. 9., 11., 13., 19., Pácoló u. 3.  
Lépcső feljáró feletti elötető és korlát javítása, mázolás, szellőző rácsok mázolás: Intarzia u. 18., 22., Falemez u. 14., 16., 18., 20., 22., 24., Hajló u. 21., 43., 47., Óceánárok u. 9., 11., 13., 15.,  
Lépcsőház burkolása: Intarzia u. 15., 19., 20., 21., 22., Falemez u. 1., 3., 5., Hajló u. 39., 41., 45., 47., Óceánárok u. 15.  
Bejárathoz vezető betonfal festése: Intarzia u. 16., 20., 24., 28., Falemez u. 6., 7., 9., 14., 16., 18., Hajló u. 21., 37., 39.