

"Óceán" Lakásfenntartó Szövetkezet

2021. évi pénzügyi elszámolása, beszámolója és a 2022. év költségvetés tervezete

| I. BEVÉTELEK | 2021 Terv | 2021 Tény | 2022 Terv |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Közös költség (lakások 28.199 m ² , tüzelhelyiségek 440 m ² , garázsok 922 m ² , összesen: 29.561 m ²) | 47 726 000 Ft | 47 133 210 Ft | 47 133 000 Ft |
| Közös költség hozzájárulás és továbbhárított rezszi (tárolók, pincék, hobby szobák) | 800 000 Ft | 1 272 402 Ft | 1 272 000 Ft |
| Közös költség csekkes befizetés hozzájárulása | 20 000 Ft | 28 756 Ft | 29 000 Ft |
| Bérleti díj bevétel (üzletek, gondnoki lakás, stb.) | 2 283 000 Ft | 2 185 678 Ft | 2 694 000 Ft |
| Banki kamatbevétel, árfolyamnyereség | 500 000 Ft | 256 995 Ft | 500 000 Ft |
| OTP LTP (állami támogatás 990.000-Ft, állami támogatás kamata 3.606-Ft, betéti kamat 14.052-Ft) | 1 210 000 Ft | 1 007 658 Ft | 3 000 Ft |
| Végrehajtással kapcsolatos költség megtérülés (kamat, ügyvéd, stb.) | 100 000 Ft | 57 062 Ft | 100 000 Ft |
| Biztosítási kártérítési bevétel (Lakásszövetkezet részére kifizetett) | 1 000 000 Ft | 1 326 495 Ft | 1 500 000 Ft |
| Közmű visszatérítés (áram, víz, csatorna) | 600 000 Ft | - Ft | - Ft |
| Egyéb bevétel (korábbi végrehajtásból, utólagos befizetés, anyagköltség, bankköltség jóváírás) | 500 000 Ft | - Ft | - Ft |
| Kerekítési különbözet (adóemelés, házipénztár, stb.) | - Ft | 463 Ft | - Ft |
| BEVÉTELEK ÖSSZESEN: | 54 739 000 Ft | 53 268 719 Ft | 53 231 000 Ft |

| II. KIADÁSOK | 2021 Terv | 2021 Tény | 2022 Terv |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Béreköltség (gondnok bruttó munkabére) | 2 628 000 Ft | 2 619 600 Ft | 3 120 000 Ft |
| Ügyvezető elnök tiszteletdíja / megbízási díja | 3 955 000 Ft | 3 955 200 Ft | 3 955 000 Ft |
| Felügyelő Bizottság bruttó tiszteletdíja | 624 000 Ft | 624 000 Ft | 624 000 Ft |
| Egyszerűsített foglalkoztatás munkabére (weboldal karbantartás) | - Ft | 10 000 Ft | 10 000 Ft |
| NAV-nak fizetendő adók, járulékok SZJA, Szociális hozzáj., EFO, stb. | 435 000 Ft | 401 232 Ft | 401 000 Ft |
| Béren kívüli juttatás SZÉP Kártya (Gondnok részére) | 350 000 Ft | 350 004 Ft | 350 000 Ft |
| Számviteli szolgáltatás (Könyvvizetés, könyvvizsgálat) | 1 807 000 Ft | 1 807 000 Ft | 1 200 000 Ft |
| Ügyvédi költség | 300 000 Ft | 79 375 Ft | 300 000 Ft |
| Díjbeszedő Holding Zrt. (vízdíjak és csatornadíjak) | 1 200 000 Ft | 1 175 486 Ft | 1 200 000 Ft |
| Elmű-Emász Energiaszolgáltató Zrt./ MVM Next Energiaszolgáltató Zrt. (áramdíj) | 4 550 000 Ft | 4 424 324 Ft | 4 500 000 Ft |
| FŐTÁV Zrt. (iroda, üzlet, Hobby szoba, klub szoba fűtés és melegvíz díj) | 275 000 Ft | 308 979 Ft | 310 000 Ft |
| Épületbiztosítás díja (Aegon Magyarország Zrt / Generali Biztosító Zrt.) | 5 598 000 Ft | 5 692 359 Ft | 7 485 000 Ft |
| Hulladékgazdálkodási díj (Altstoff Kft.) | 3 000 000 Ft | 2 868 736 Ft | 3 000 000 Ft |
| Telefon költség (iroda vezetékes telefon és internet DIGI Kft.) | 45 000 Ft | 42 806 Ft | 45 000 Ft |
| Mobiltelefon 2 db előfizetés (Telenor / Magyar Telekom Nyrt.) | 120 000 Ft | 111 000 Ft | 120 000 Ft |
| Irodai költség (irodaszer, nyomtatvány, csekk, terembérlés, tisztítószer) | 200 000 Ft | 21 550 Ft | 200 000 Ft |
| Lakatos munkák, anyagok (1 db szeméttároló ajtó cseréje a Falemez u. 18-ban, korlátok, létrák javítása, kapaszkodó, stb.) | 1 200 000 Ft | 1 082 600 Ft | 1 200 000 Ft |
| Villany szerelési munkák, anyagok (szellőző motor is) | 275 000 Ft | 310 741 Ft | 350 000 Ft |
| Duguláselhárítás, vezeték tisztítás, gerincvezeték cseréje, javítása | 1 000 000 Ft | 1 004 780 Ft | 1 000 000 Ft |
| Duguláselhárítás készletléti átalánydíja | 720 000 Ft | 720 000 Ft | 720 000 Ft |
| Fűtés- és víz szerelési munkák, anyagok | 100 000 Ft | 346 430 Ft | 350 000 Ft |
| Fűtés és víz szerelés készletléti átalánydíja | 1 120 000 Ft | 1 120 000 Ft | 1 120 000 Ft |
| Központi szellőzőrendszer tisztítása | - Ft | - Ft | 2 000 000 Ft |
| Alagsori hideg és melegvízes nyomóvezeték cseréje (1027 és 1029 épületek) | 8 000 000 Ft | - Ft | 8 000 000 Ft |
| Kaputelefon szerelés, javítás, programozás | 200 000 Ft | 137 246 Ft | 200 000 Ft |
| Lépcsőfeljárók, kapu előterek, burkolatok javítása, lábrácsok | 1 000 000 Ft | - Ft | 1 000 000 Ft |
| Lépcsőházi belső előtér, lépcsőforduló burkolása, lépcsőkre gumi burkolat | 3 000 000 Ft | 800 000 Ft | 9 000 000 Ft |
| Kommunális és szelektív szeméttároló edények kezelése, mozgatása, szeméttárolók lomtalanítása (Altstoff Kft.) | 1 200 000 Ft | 1 200 000 Ft | 1 200 000 Ft |
| Ügyeleti díj (Altstoff Kft.) | 240 000 Ft | 240 000 Ft | 240 000 Ft |
| Rovarirtás, rágcsálómegsejtés (csótány és rágcsálóirtás, darázsirtás) | 200 000 Ft | 139 700 Ft | 200 000 Ft |
| Üvegezés | 800 000 Ft | 497 185 Ft | 800 000 Ft |
| Álmennyezet javítása, cseréje lépcsőházakban | 2 200 000 Ft | 1 971 750 Ft | 2 200 000 Ft |
| Festés, mázolás anyaggal (lépcsőházak, lépcsőszegélyek, külső korlát, előtét, szellőzők, ajtók, stb.) | 4 300 000 Ft | 3 995 520 Ft | 6 000 000 Ft |
| Szeméttároló edények gépi tisztítása, fertőtlenítése 4 alkalommal | 230 000 Ft | 236 828 Ft | 280 000 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 | 96 330 Ft | 1 000 000 Ft |
| Pincék lomtalanítása, hó eltakarítása, síkosságmentesítés | 50 000 Ft | - Ft | 50 000 Ft |
| Egyéb szolgáltatás (weboldal tárhely, lépcsők tisztítása, gyomirtás, lépcsőházi ablakok tisztítása) | 1 300 000 Ft | 564 560 Ft | 1 300 000 Ft |
| Egyéb anyagköltség | 50 000 Ft | - Ft | 50 000 Ft |
| Bank és postaköltségek (bankköltség, postafiókbérlés, levélfeladás, LTP számlavez., értékpapír számlavezetési díj) | 400 000 Ft | 494 767 Ft | 500 000 Ft |
| Tartós bankbetétek értékesítése | - Ft | 336 688 Ft | - Ft |
| Végrehajtással kapcsolatos költségek (Bírói, FMH eljárási díj, Földhiv.ktg.,stb.) | 100 000 Ft | - Ft | 100 000 Ft |
| Helyi adó (épitményadó, iparüzési adó) | 517 000 Ft | 295 219 Ft | 517 000 Ft |
| Kis értékű tárgyi eszközök beszerzése (számítógépek, RLB könyvelő program) | 200 000 Ft | 259 842 Ft | 300 000 Ft |
| Kis értékű fogyóeszközök beszerzése | 50 000 Ft | - Ft | 50 000 Ft |
| Hatósági díjak, illetékek (Főv.Bírói, Cégbírói, Ig.Min) | - Ft | 3 500 Ft | 20 000 Ft |
| Szolgáltatóknak fizetett késedelmi kamat, NAV és önkormányzati késedelmi kamat | - Ft | 32 237 Ft | - Ft |
| Kerekítési különbözet (adóemelés, házipénztár, stb.) | - Ft | 1 769 Ft | - Ft |
| KIADÁSOK ÖSSZESEN: | 54 614 000 Ft | 40 379 343 Ft | 66 567 000 Ft |

| | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| III. TÁRGYÉVI MARADVÁNY: | 125 000 Ft | 12 889 376 Ft | - 13 336 000 Ft |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|

| IV. ZÁRÓ PÉNZESZKÖZÖK 2021.12.31-én | | | |
|--|--|----------------------|--|
| Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.) | | 3 186 729 Ft | |
| Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.) | | 30 800 000 Ft | |
| Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.) | | 51 907 Ft | |
| Kincstári számlán (OTP Bank Nyrt.) | | 18 474 917 Ft | |
| OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán | | 19 771 554 Ft | |
| Házipénztár | | 97 370 Ft | |
| ÖSSZESEN: | | 72 382 477 Ft | |

| V. NYITÓ PÉNZESZKÖZÖK | 2020. január 01 | 2020. április 01 | 2021. január 01 | 2022. január 01 |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.) | 17 310 741 Ft | 16 032 726 Ft | 2 984 922 Ft | 3 186 729 Ft |
| Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.) | 0 Ft | 0 Ft | 21 500 000 Ft | 30 800 000 Ft |
| Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.) | 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 |
| OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán | 10 636 152 Ft | 11 297 952 Ft | 15 796 596 Ft | 19 771 554 Ft |
| Házipénztár | 198 765 Ft | 90 825 Ft | 58 592 Ft | 97 370 Ft |
| ÖSSZESEN: | 46 630 300 Ft | 45 696 334 Ft | 58 948 749 Ft | 72 382 477 Ft |

| | |
|---|--------|
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel rendelkező lakások esetében Ft/m ² /hó | 130 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel nem rendelkező lakások esetében Ft/m ² /hó | 325 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel rendelkező üzletek esetében Ft/m ² /hó | 160 Ft |
| Közös költség hitelesített mellékvizmérővel nem rendelkező üzletek esetében Ft/m ² /hó | 347 Ft |
| Közös költség volt Trafó helység esetében Ft/m ² /hó | 135 Ft |
| Közös költség garázsok esetében Ft/m ² /hó | 182 Ft |
| Felújítási alap a közös költség összegéből, mely OTP Lakástakarékba van fizetve Ft/m ² /hó | 8 Ft |

| | |
|---|---------------------|
| A tulajdonosok 2021. december 31-én fennálló közös költség tartozásainak összege: | 2 776 216 Ft |
| A tulajdonosok 2021. december 31-én fennálló közös költség túlfizetéseinek összege: | 765 556 Ft |
| A tulajdonosok 2021. december 31-én fennálló közös költség egyenlege: | 2 010 660 Ft |

| Közüzemai szolgáltatók megnevezése | Megtakarítás | | |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| | összeg | összeg/hó | Ft/lakás/hó |
| FKF Zrt., NHKV Zrt. 2013. július 01-óta | 7 282 786 Ft | 71 399,86 Ft | 174,57 Ft |
| Fővárosi Vízművek Zrt. 2013. július 01-óta | 542 052 Ft | 5 314,24 Ft | 12,99 Ft |
| Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2013. július 01-óta | 905 806 Ft | 8 880,45 Ft | 21,71 Ft |
| Főtáv Zrt 2013. január 01-óta | 687 549 Ft | 6 366,19 Ft | 15,57 Ft |
| Elmú-Émász Energiaszolgáltató Zrt. 2013. január 01-óta | 11 998 985 Ft | 111 101,71 Ft | 271,64 Ft |
| Összesen: | 21 417 178 Ft | 203 062,46 Ft | 496,49 Ft |

A rezsicsökkentésből keletkező megtakarítás /áram, víz- és csatorna, szemétszállítás, fűtés/ összesen 3.182.921-Ft a 2021. évben, mely 648,51-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 21.417.178-Ft, amely 496,49-Ft/lakás/hó megtakarítást jelent.
A rezsicsökkentésből származó megtakarítás a felújítás során kerül felhasználásra.

| Hátralékok visszamenőleges évek vonatkozásában | | | |
|--|------------------|-------------------------------------|--------------|
| Dátum | Hátralék összege | Változás az előző évhez viszonyítva | |
| 2014. december 31. | 7 855 799 Ft | | 418 897 Ft |
| 2015. december 31. | 7 480 663 Ft | - | 375 136 Ft |
| 2016. december 31. | 6 588 731 Ft | - | 891 932 Ft |
| 2017. december 31. | 3 478 728 Ft | - | 3 110 003 Ft |
| 2018. december 31. | 3 998 468 Ft | | 519 740 Ft |
| 2019. december 31. | 3 191 302 Ft | - | 807 166 Ft |
| 2020. december 31. | 3 522 174 Ft | | 330 872 Ft |
| 2021. december 31. | 2 010 660 Ft | - | 1 511 514 Ft |

| Közös költség hátralék épületenként és lakásra kivetítve 2021.12.31-i állapotnak megfelelően | | | |
|--|---------------------|-----------------|--|
| Épület | Hátralék összege | Hátralék/lakás | |
| 1024. épület (58 lakás) | 244 245 Ft | 4 211 Ft | |
| 1025. épület (56 lakás) | 336 824 Ft | 6 015 Ft | |
| 1026. épület (70 lakás) | 1 239 686 Ft | 17 710 Ft | |
| 1027. épület (56 lakás) | -23 193 Ft | -414 Ft | |
| 1029. épület (77 lakás) | 206 289 Ft | 2 679 Ft | |
| 1030. épület (92 lakás) | 6 809 Ft | 74 Ft | |
| Összesen (409 lakás): | 2 010 660 Ft | 4 916 Ft | |

2021. évben elvégzett felújítások:

Lépcsőház festés, lépcső beton festés, fűtőcsövek mázolás: Óceánárok u. 15.,17., Falemez u. 2., 4., 6., Intarzia u. 9., 15., 16., 20., Hajló u. 21.

Álmennyezet cseréje: Óceánárok u. 9., 17., 23., Hajló u. 45., Intarzia u. 15., 19., 21., Falemez u. 5., Falemez u. 2., 4.,

Lépcső feljáró feletti elötető és korlát javítása, mázolás, szellőző rácsok mázolás: Óceánárok u. 17, 23., Pácoló u. 1., Intarzia u. 7., 9., 16., 26., Hajló u. 23., 45., Falemez u. 4.

Lépcsőház burkolása: Falemez u. 12., 18.

Bejárathoz vezető betonfal festése: Falemez u. 4., 8., 10.

2022. évben tervezett 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. 24., 28., Falemez u. 7., 9., 10., 11.

Lépcsőház burkolása: Hajló u. 37., 47., Intarzia u. 21., 28., Pácoló u. 3., Intarzia u. 7., 9., 21., 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.