

"Óceán" Lakásfenntartó Szövetkezet			
2024. évi pénzügyi elszámolása, beszámolója és a 2025. év költségvetés tervezete			
I. BEVÉTELEK	2024 Terv	2024 Tény	2025 Terv
Közös költség (lakások 28.199 m2, üzlethelyiségek 440 m2, garázsok 922 m2, összesen: 29.561 m2)	63 307 000 Ft	63 211 216 Ft	66 185 000 Ft
Közös költség hozzájárulás és továbbhárított rezszi (tárolók, pincék, hobby szobák, kerékpártároló, szeméttároló)	1 420 000 Ft	1 356 621 Ft	1 420 000 Ft
Közös költség csekkes befizetés hozzájárulása	100 000 Ft	59 000 Ft	60 000 Ft
Közös költség célbefizetése (postaládák cseréje a külön tulajdonú lakásokhoz / ingatlanokhoz tartozó)	6 500 000 Ft	- Ft	6 500 000 Ft
Bérleti díj bevétel (üzletek, gondnoki lakás, stb.)	3 937 000 Ft	3 936 935 Ft	4 083 000 Ft
Banki kamatbevétel, árfolyamnyereség (2.377.200-Ft / 1.492.167-Ft)	5 500 000 Ft	3 869 367 Ft	4 000 000 Ft
OTP LTP kamata, prémium kamata	1 100 000 Ft	1 860 Ft	5 000 Ft
Végrehajtással kapcsolatos költség megtérülés (kamat, ügyvéd, stb.)	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Biztosítási kártérítési bevétel (Lakásszövetkezet részére kifizetett)	- Ft	949 823 Ft	- Ft
Egyéb bevétel (MOHU)	- Ft	928 875 Ft	- Ft
Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)	- Ft	300 Ft	- Ft
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	81 964 000 Ft	74 313 997 Ft	82 353 000 Ft

II. KIADÁSOK			
Bérköltség (gondnok bruttó munkabére)	3 912 000 Ft	3 912 000 Ft	4 185 600 Ft
Ügyvezető elnök tiszteletdíja / megbízási díja	4 747 000 Ft	4 746 240 Ft	5 282 000 Ft
Felügyelő Bizottság bruttó tiszteletdíja	750 000 Ft	750 000 Ft	871 000 Ft
Egyszerűsített foglalkoztatás munkabére (terület gondozás, weboldal karbantartás)	20 000 Ft	100 000 Ft	120 000 Ft
NAV-nak fizetendő adók, járulékok (SZJA, Szociális hozzáj, EFO, stb.)	200 000 Ft	209 004 Ft	238 000 Ft
Béren kívüli juttatás SZÉP Kártya (gondnok részére)	350 000 Ft	350 004 Ft	350 000 Ft
Számviteli szolgáltatás (könyvvizetés, bérszámfejtés)	3 546 000 Ft	3 545 840 Ft	4 100 000 Ft
Ügyvédi költség	300 000 Ft	- Ft	300 000 Ft
Díjbeszedő Holding Zrt. (víz- és csatornadíjak)	900 000 Ft	1 606 081 Ft	1 600 000 Ft
MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. (áramdíj)	5 500 000 Ft	4 291 279 Ft	4 500 000 Ft
FŐTÁV Zrt. (iroda, üzlet, Hobby szoba, klub szoba fűtés és melegvíz készítés díja)	300 000 Ft	236 450 Ft	300 000 Ft
Épületbiztosítás díja (Generali Biztosító Zrt.)	9 800 000 Ft	8 479 879 Ft	9 330 000 Ft
Hulladékgazdálkodási és szemétszállítási díj (R+R WIN Kft., MOHU Zrt.)	200 000 Ft	209 384 Ft	200 000 Ft
Telefon költség (iroda vezetékes telefon és internet DIGI Kft.)	100 000 Ft	89 134 Ft	100 000 Ft
Mobiltelefon 2 db előfizetés (Magyar Telekom Nyrt.)	150 000 Ft	146 634 Ft	160 000 Ft
Irodai költség (irodaszer, nyomtatvány, csekk, terembérllet, tisztítószer)	250 000 Ft	68 462 Ft	150 000 Ft
Lakatos munkák, anyagok (korlátok, létrák javítása, kapaszkodó, stb.)	1 200 000 Ft	317 700 Ft	500 000 Ft
Villanyszerelési munkák, anyagok (szellőző motor is)	1 900 000 Ft	248 723 Ft	500 000 Ft
Duguláselhárítás, vezetéktisztítás, szennyvíz gerincvezeték cseréje, javítása	1 200 000 Ft	1 269 530 Ft	1 300 000 Ft
Duguláselhárítás készenléti átalánydíja	840 000 Ft	840 000 Ft	1 008 000 Ft
Fűtés- és vízszerelési munkák, anyagok	350 000 Ft	724 825 Ft	750 000 Ft
Fűtés- és vízszerelés készenléti átalánydíja	1 240 000 Ft	1 200 000 Ft	1 400 000 Ft
Központi szellőzőrendszer tisztítása, javítása, motor csapágyszása	200 000 Ft	174 690 Ft	200 000 Ft
Alagsori hideg és melegvízes nyomóvezeték cseréje (1027 és 1029 épületek)	8 000 000 Ft	- Ft	15 300 000 Ft
Kaputelefon szerelés, javítás, programozás	200 000 Ft	83 200 Ft	200 000 Ft
Lépcsőfeljárók, kapu előterek, burkolatok javítása, lábrácsok	1 000 000 Ft	195 000 Ft	10 500 000 Ft
Lépcsőházi belső előtér, lépcsőforduló burkolása, lépcsőkre gumi burkolat cseréje	9 500 000 Ft	10 610 471 Ft	4 000 000 Ft
Postaládák cseréje (külön tulajdonú lakásokhoz / ingatlanokhoz tartozó)	6 500 000 Ft	- Ft	6 500 000 Ft
Kommunális és szelektív szeméttároló edények kezelése, mozgatása (Nagy Richárd E.V.)	1 800 000 Ft	1 950 000 Ft	2 040 000 Ft
Rovarirtás, rágcsálómentesítés (csótány és rágcsálóirtás, darázsirtás)	250 000 Ft	279 400 Ft	300 000 Ft
Üvegezés	800 000 Ft	41 363 Ft	400 000 Ft
Álmennyezet javítása, cseréje a lépcsőházakban	400 000 Ft	61 000 Ft	200 000 Ft
Festés, mázolás anyaggal (lépcsőházak, szeméttárolók, lépcsőszegélyek, külső korlát, előtető, szellőzők, ajtók, stb.)	9 000 000 Ft	5 366 408 Ft	6 000 000 Ft
Szeméttároló edények gépi tisztítása, fertőtlenítése	300 000 Ft	381 407 Ft	400 000 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	141 197 Ft	1 000 000 Ft
Pincék lomtalanítása, hó eltakarítása, síkosságmentesítés	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Egyéb szolgáltatás (weboldal tárhely, gyomirtás, szállítás, irodai ablak matrica, lapostető tisztítása)	700 000 Ft	296 600 Ft	300 000 Ft
Egyéb anyagköltség (máshová nem sorolható)	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Bank és postaköltségek (bankköltség, postafiókbérllet, levélfeladás, LTP számlavezetési díj, értékpapír számlavezetési díj)	890 000 Ft	535 863 Ft	600 000 Ft
Tartós bankbetétek értékvesztése	- Ft	12 493 Ft	- Ft
Végrehajtással kapcsolatos költségek (Bírósági, FMH eljárási díj, Földhiv.ktg.,stb.)	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Helyi adó (építményadó, iparüzési adó)	700 000 Ft	666 000 Ft	800 000 Ft
Kis értékű tárgyi eszközök beszerzése	300 000 Ft	- Ft	- Ft
Kis értékű fogyasztókészkek beszerzése	50 000 Ft	- Ft	- Ft
Hatósági díjak, illeték, közzététel (Főv.Bíróság, Cégbíróság, Ig.Min.)	20 000 Ft	- Ft	20 000 Ft
Szolgáltatóknak fizetett késedelmi kamat, NAV és önkormányzati késedelmi kamat	- Ft	54 Ft	- Ft
Egyéb ráfordítások (MOHU-nak kártérítés hulladékgyűjtő edény eltávolítása miatt)	- Ft	7 250 Ft	- Ft
Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)	- Ft	1 477 Ft	- Ft
KIADÁSOK ÖSSZESEN:	79 665 000 Ft	54 145 042 Ft	86 304 600 Ft

III. TÁRGYÉVI MARADVÁNY:	2 299 000 Ft	20 168 955 Ft	-3 951 600 Ft
--------------------------	--------------	---------------	---------------

IV. ZÁRÓ PÉNZESZKÖZÖK 2024.12.31-én			
Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-20024781)		1 527 135 Ft	
Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.)		- Ft	
Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-20563231)		68 115 323 Ft	
Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-41075256)		23 892 434 Ft	
OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlákon (6 db - 11773999-56214206, -56214316, -56214213, -56214244, -56214237, -56214220)		4 801 860 Ft	
Házipénztár		174 630 Ft	
ÖSSZESEN:		98 511 382 Ft	

V. NYITÓ PÉNZESZKÖZÖK I.	2020. január 01.	2021. január 01.	2022. január 01.
Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.)	17 310 741 Ft	2 984 922 Ft	3 186 729 Ft
Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.)	- Ft	21 500 000 Ft	30 800 000 Ft
Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.)	51 907 Ft	51 907 Ft	51 907 Ft
Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt.)	18 432 735 Ft	18 556 732 Ft	18 474 917 Ft
OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán	10 636 152 Ft	15 796 596 Ft	19 771 554 Ft
Házipénztár	198 765 Ft	58 592 Ft	97 370 Ft
ÖSSZESEN:	46 630 300 Ft	58 948 749 Ft	72 382 477 Ft

V. NYITÓ PÉNZESZKÖZÖK II.	2023. január 01.	2024. január 01.	2025. január 01.
Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.)	26 774 064 Ft	4 792 145 Ft	1 527 135 Ft
Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.)	30 800 000 Ft	- Ft	- Ft
Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.)	51 907 Ft	53 238 130 Ft	68 115 323 Ft
Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt.)	19 174 075 Ft	22 412 760 Ft	23 892 434 Ft
OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán	- Ft	1 200 900 Ft	4 801 860 Ft
Házipénztár	103 740 Ft	220 850 Ft	174 630 Ft
ÖSSZESEN:	76 903 786 Ft	81 864 785 Ft	98 511 382 Ft

Közös költség mértéke 2023.06.01-2024.04.30-ig:	
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	160 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	420 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	160 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	420 Ft
Közös költség volt Trafó helyiség esetében Ft/m2/hó	160 Ft
Közös költség vízvételi lehetőséggel nem rendelkező, illetve hitelesített mellékvízmérővel rendelkező garázsok esetében Ft/m2/hó	182 Ft
Közös költség vízvételi lehetőséggel rendelkező, de hitelesített mellékvízmérővel 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

Közös költség mértéke 2024.05.01-től:	
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	185 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	450 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	185 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	450 Ft
Közös költség volt Trafó helyiség esetében Ft/m2/hó	185 Ft
Közös költség vízvételi lehetőséggel nem rendelkező, illetve hitelesített mellékvízmérővel rendelkező garázsok esetében Ft/m2/hó	185 Ft
Közös költség vízvételi lehetőséggel rendelkező, de hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező garázsok esetében Ft/m2/hó	450 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 2024. december 31-én fennálló közös költség tartozásainak összege:	5 164 271 Ft
A tulajdonosok 2024. december 31-én fennálló közös költség túlfizetéseinek összege:	710 032 Ft
A tulajdonosok 2024. december 31-én fennálló közös költség egyenlege:	4 454 239 Ft

Közös költség hátralék épületenként lakásra kivetítve 2024.12.31-i állapotnak megfelelően				
Épület	Hátralékok összege	Túlfizetések összege	Egyenleg	Hátralék/lakás
1024. épület (58 lakás)	304 023 Ft	44 040 Ft	259 983 Ft	5 242 Ft
1025. épület (56 lakás)	1 382 915 Ft	141 253 Ft	1 241 662 Ft	24 695 Ft
1026. épület (70 lakás)	2 193 106 Ft	26 370 Ft	2 166 736 Ft	31 330 Ft
1027. épület (56 lakás)	207 200 Ft	93 280 Ft	113 920 Ft	3 700 Ft
1029. épület (77 lakás)	560 380 Ft	147 164 Ft	413 216 Ft	7 278 Ft
1030. épület (92 lakás)	516 647 Ft	257 925 Ft	258 722 Ft	5 616 Ft
Összesen (409 lakás):	5 164 271 Ft	710 032 Ft	4 454 239 Ft	12 627 Ft

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
2023. december 31.	4 719 163 Ft	606 748 Ft	4 112 415 Ft	1 683 216 Ft
2024. december 31.	5 164 271 Ft	710 032 Ft	4 454 239 Ft	341 824 Ft

Közüzemi szolgáltatók megnevezése	Megtakarítás		
	összeg	összeg/hó	Ft/lakás/hó
FKF Zrt., NHKV Zrt., MOHU Zrt. 2013. július 01-óta	11 931 192 Ft	86 457,91 Ft	211,39 Ft
Fővárosi Vízművek Zrt. 2013. július 01-óta	675 131 Ft	4 892,25 Ft	11,96 Ft
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2013. július 01-óta	1 125 736 Ft	8 157,51 Ft	19,95 Ft
BKM Nonprofit Zrt. Főtáv 2013. január 01-óta	908 083 Ft	6 306,13 Ft	15,42 Ft
ELMŰ-ÉMÁSZ / MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2013. január 01-óta	84 412 941 Ft	586 200,98 Ft	1 433,25 Ft
Összesen:	99 053 083 Ft	692 014,79 Ft	1 691,97 Ft

A rezsicsökkentésből keletkező megtakarítás /áram, víz- és csatorna, szemétszállítás, fűtés/ összesen 31.085.387-Ft a 2024. évben, mely 6.333,62-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 99.053.083-Ft, amely 1.691,97-Ft/lakás/hó megtakarítást jelent. A rezsicsökkentésből származó megtakarítás a felújítás során kerül felhasználásra.

2024. évben elvégzett felújítások:
Lépcsőház festés, lépcső beton festés, fűtőcsövek mázolása: Intarzia u. 13., 17., 19., 22., Falemez u. 1., 3., 7., 11., 14., 18., 20., 24., Hajló u. 23., 43., 45.
Lépcső feljáró feletti előtető és korlát javítása, mázolása, szellőző rácsok mázolása: -
Lépcsőház burkolása: Intarzia u. 11., 16., 22., 24., 26., Óceánárok u. 23., Pácoló u. 1., 5., Falemez u. 9., 14., 20., Hajló u. 23.
Bejárati ajtóknál felújítás, lábrács: Falemez u. 3., 4., 6., 12., Intarzia u. 7., 9., 11., 17., Pácoló u. 1., 3., 5., Hajló u. 47., stb.

2025. évben tervezett felújítások:
Lépcső feljáró feletti előtető és korlát javítása, mázolása, szellőző rácsok mázolása: Intarzia u. 18., Falemez u. 16., 18., 20., 22., 24., Hajló u. 21., 43., 47., Óceánárok u. 9., 11., 13., 15.,
Lépcsőház burkolása: Falemez u. 2., 4., 6., Óceánárok u. 17.
Bejárati ajtók előtti rész és lábrács felújítása, valamint külső lépcsőfeljáró lapok cseréje szükség szerint
Lépcsőházak bejáratánál lévő lemez borítások, lépcsőházi lemezek, lemezszekrények, korlátok, ajtók mázolása (több évre ütemezve)