

"Óceán" Lakásfenntartó Szövetkezet
2025. évi pénzügyi elszámolása, beszámolója és a 2026. év költségvetés tervezete

I. BEVÉTELEK	2025 Terv	2025 Tény	2026 Terv
Közös költség (lakások 28.199 m2, üzlethelyiségek 440 m2, garázsok 922 m2, összesen: 29.561 m2)	66 185 000 Ft	65 912 950 Ft	69 969 000 Ft
Közös költség hozzájárulás és továbbbárhított rezszi (tárolók, pincék, hobby szobák, kerékpártároló, szeméttároló)	1 420 000 Ft	1 976 467 Ft	1 420 000 Ft
Közös költség csekkes befizetés hozzájárulása	60 000 Ft	40 000 Ft	40 000 Ft
Közös költség célbefizetése (postaládák cseréje a külön tulajdonú lakásokhoz / ingatlanokhoz tartozó)	6 500 000 Ft	1 996 120 Ft	- Ft
Bérleti díj bevétel (üzletek, gondnoki lakás, stb.)	4 083 000 Ft	4 082 588 Ft	4 262 000 Ft
Banki kamatbevétel, árfolyamnyereség (2.172.772-Ft / 1.322.238-Ft)	4 000 000 Ft	3 495 010 Ft	3 500 000 Ft
OTP LTP kamata, prémium kamata	5 000 Ft	5 514 Ft	6 000 Ft
Végrehajtással kapcsolatos költség megtérülés (kamat, ügyvéd, stb.)	100 000 Ft	686 821 Ft	200 000 Ft
Biztosítási kártérítési bevétel (Lakásszövetkezet részére kifizetett)	- Ft	883 363 Ft	- Ft
Végrehajtásból befolyt késedelmi kamat	- Ft	266 979 Ft	- Ft
Egyéb bevétel	- Ft	17 486 Ft	- Ft
Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)	- Ft	431 Ft	- Ft
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	82 353 000 Ft	79 363 729 Ft	79 397 000 Ft

II. KIADÁSOK			
Béreköltség (gondnok bruttó munkabére)	4 185 600 Ft	4 185 600 Ft	4 478 000 Ft
Ügyvezető elnök tiszteletdíja / megbízási díja	5 282 000 Ft	5 281 560 Ft	5 460 000 Ft
Felügyelő Bizottság bruttó tiszteletdíja	871 000 Ft	870 600 Ft	911 000 Ft
Egyszerűsített foglalkoztatás munkabére (terület gondozás, weboldal karbantartás)	120 000 Ft	20 000 Ft	500 000 Ft
NAV-nak fizetendő adók, járulékok (SZJA, Szociális hozzáj., EFO, stb.)	238 000 Ft	215 582 Ft	336 000 Ft
Béren kívüli juttatás SZÉP Kártya (gondnok részére)	350 000 Ft	350 004 Ft	350 000 Ft
Számviteli szolgáltatás (könyvvizetés, bérszámfejtés)	4 100 000 Ft	4 372 610 Ft	4 347 000 Ft
Ügyvédi költség	300 000 Ft	60 000 Ft	300 000 Ft
Díjbeszedő Holding Zrt. (víz- és csatornadíjak)	1 600 000 Ft	472 775 Ft	1 600 000 Ft
MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. (áramdíj)	4 500 000 Ft	4 103 226 Ft	4 500 000 Ft
FŐTÁV Zrt. (iroda, üzlet, Hobby szoba, klub szoba fűtés és melegvíz készítés díja)	300 000 Ft	363 063 Ft	370 000 Ft
Épületbiztosítás díja (Generali Biztosító Zrt.)	9 330 000 Ft	9 012 091 Ft	9 633 000 Ft
Hulladékgazdálkodási és szemétszállítási díj (R+R WIN Kft., MOHU Zrt.)	200 000 Ft	63 500 Ft	200 000 Ft
Telefon költség (iroda vezetékes telefon és internet DIGI Kft.)	100 000 Ft	93 095 Ft	100 000 Ft
Mobiltelefon 2 db előfizetés (Magyar Telekom Nyrt.)	160 000 Ft	148 152 Ft	160 000 Ft
Irodai költség (irodaszer, nyomtatvány, csekk, terembérlet, tisztítószer)	150 000 Ft	87 621 Ft	150 000 Ft
Lakatos munkák, anyagok (korlátok, létrák javítása, kapaszkodó, stb.)	500 000 Ft	356 770 Ft	1 000 000 Ft
Villanyzerelési munkák, anyagok (szellőző motor is)	500 000 Ft	127 270 Ft	500 000 Ft
Duguláselhárítás, vezeték tisztítás, szennyvíz gerincezeték cseréje, javítása	1 300 000 Ft	1 177 006 Ft	1 300 000 Ft
Duguláselhárítás készletléti átalánydíja	1 008 000 Ft	966 000 Ft	1 008 000 Ft
Fűtés- és vízszelvényi munkák, anyagok	750 000 Ft	314 213 Ft	750 000 Ft
Fűtés- és vízszelvény készletléti átalánydíja	1 400 000 Ft	1 340 000 Ft	1 400 000 Ft
Központi szellőzőrendszer tisztítása, javítása, motor csapágyazása	200 000 Ft	167 360 Ft	2 184 000 Ft
Alagsori hideg és melegvízes nyomóvezeték cseréje (1027 és 1029 épületek)	15 300 000 Ft	- Ft	17 176 000 Ft
Kaputelefon szerelés, javítás, programozás	200 000 Ft	144 800 Ft	200 000 Ft
Lépcsőfeljárók, kapu előterek, burkolatok javítása, lábrácsok	10 500 000 Ft	8 370 000 Ft	5 000 000 Ft
Lépcsőházi belső előtér, lépcsőforduló burkolása, lépcsőkre gumi burkolat cseréje	4 000 000 Ft	2 926 127 Ft	1 000 000 Ft
Postaládák cseréje (külön tulajdonú lakásokhoz / ingatlanokhoz tartozó)	6 500 000 Ft	2 009 500 Ft	- Ft
Kommunális és szelektív szeméttároló edények kezelése, mozgatása (Nagy Richárd E.V.)	2 040 000 Ft	2 070 000 Ft	2 170 000 Ft
Rovarirtás, rágcsálómentesítés (csótány és rágcsálóirtás, darázsirtás)	300 000 Ft	342 900 Ft	400 000 Ft
Üvegezés	400 000 Ft	107 318 Ft	400 000 Ft
Álmennyezet javítása, cseréje a lépcsőházakban	200 000 Ft	139 451 Ft	200 000 Ft
Festés, mázolás anyaggal (külső korlát, előtető, szellőzők stb./ lemezszekevények)	6 000 000 Ft	5 692 195 Ft	6 000 000 Ft
Szeméttároló edények gépi tisztítása, fertőtlenítése	400 000 Ft	214 250 Ft	300 000 Ft
Egyéb munkák (Alpintechnikával végezhető munkák, tető és panelszigetelés javítása, tetőn lévő lefolyók felújítása, galambtüske, stb.)	1 000 000 Ft	248 011 Ft	1 000 000 Ft
Pincék lomtalanítása, hó eltakarítása, sikosságmentesítés	100 000 Ft	- Ft	300 000 Ft
Egyéb szolgáltatás (weboldal tárhely, gallyazás, szállítás, stb.)	300 000 Ft	54 871 Ft	300 000 Ft
Egyéb anyagköltség (máshová nem sorolható)	100 000 Ft	1 599 Ft	100 000 Ft
Bank és postaköltségek (bankköltség, postafiókbérlet, levélfeladás, LTP számlavezetési díj, értékpapír számlavezetési díj)	600 000 Ft	621 081 Ft	650 000 Ft
Tartós bankbetétek értékvesztése	- Ft	16 591 Ft	- Ft
Végrehajtással kapcsolatos költségek (Bírósági, FMH eljárási díj, Földhiv.ktg.,stb.)	100 000 Ft	69 888 Ft	100 000 Ft
Helyi adó (építményadó, iparüzési adó)	800 000 Ft	774 416 Ft	802 000 Ft
Kis értékű tárgyi eszközök beszerzése (Marker Telekom telefon)	- Ft	26 670 Ft	- Ft
Villamos berendezések és villámvédelmi felülvizsgálat	- Ft	- Ft	2 300 000 Ft
Hatósági díjak, illeték, közzététel (Föv.Bíróság, Cégbíróság, Ig.Min.)	20 000 Ft	18 000 Ft	- Ft
Fűtési költségmegosztók és mellékvíz mérők távleolvasási rendszerének kiépítése	- Ft	- Ft	3 302 000 Ft
Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)	- Ft	820 Ft	- Ft
KIADÁSOK ÖSSZESEN:	86 304 600 Ft	57 996 586 Ft	83 237 000 Ft

III. TÁRGYÉVI MARADVÁNY:	-3 951 600 Ft	21 367 143 Ft	-3 840 000 Ft
---------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

IV. ZÁRÓ PÉNZESZKÖZÖK 2025.12.31-én			
Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-20024781)		2 101 353 Ft	
Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.)		- Ft	
Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-20563231)		84 788 089 Ft	
Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-41075256)		25 198 081 Ft	
OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlákon (6 db - 11773999-56214206, -56214316, -56214213, -56214244, -56214237, -56214220)		8 407 374 Ft	
Házipénztár		40 365 Ft	
ÖSSZESEN:		120 535 262 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

V. NYITÓ PÉNZESZKÖZÖK III.	2026. január 01.		
Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.)	2 101 353 Ft		
Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.)	- Ft		
Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.)	84 788 089 Ft		
Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt.)	25 198 081 Ft		
OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán	8 407 374 Ft		
Házipénztár	40 365 Ft		
ÖSSZESEN:	120 535 262 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

Közös költség mértéke 2026.04.01-től:	
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	200 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	500 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	200 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	500 Ft
Közös költség volt Trafó helyiség esetében Ft/m2/hó	200 Ft
Közös költség vízvételi lehetőséggel nem rendelkező, illetve hitelesített mellékvízmérővel rendelkező garázsok esetében Ft/m2/hó	200 Ft
Közös költség vízvételi lehetőséggel rendelkező, de hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező garázsok esetében Ft/m2/hó	500 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 2025. december 31-én fennálló közös költség tartozásainak összege:	3 562 600 Ft
A tulajdonosok 2025. december 31-én fennálló közös költség túlfizetéseinek összege:	875 254 Ft
A tulajdonosok 2025. december 31-én fennálló közös költség egyenlege:	2 687 346 Ft

Közös költség hátralék épületenként lakásra kivetítve 2025.12.31-i állapotnak megfelelően				
Épület	Hátralékok összege	Túlfizetések összege	Egyenleg	Hátralék/lakás
1024. épület (58 lakás)	183 005 Ft	107 770 Ft	75 235 Ft	3 155 Ft
1025. épület (56 lakás)	1 822 373 Ft	87 373 Ft	1 735 000 Ft	32 542 Ft
1026. épület (70 lakás)	320 090 Ft	72 995 Ft	247 095 Ft	4 573 Ft
1027. épület (56 lakás)	172 025 Ft	195 490 Ft	-23 465 Ft	3 072 Ft
1029. épület (77 lakás)	466 405 Ft	172 841 Ft	293 564 Ft	6 057 Ft
1030. épület (92 lakás)	598 702 Ft	238 785 Ft	359 917 Ft	6 508 Ft
Összesen (409 lakás):	3 562 600 Ft	875 254 Ft	2 687 346 Ft	8 711 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
2025. december 31.	3 562 600 Ft	875 254 Ft	2 687 346 Ft	-1 766 893 Ft

Közüemi szolgáltatók megnevezése	Megtakarítás		
	összeg	összeg/hó	Ft/lakás/hó
FKF Zrt., NHKV Zrt., MOHU Zrt. 2013. július 01-óta	13 511 820 Ft	90 078,80 Ft	220,24 Ft
Fővárosi Vízművek Zrt. 2013. július 01-óta	714 800 Ft	4 765,33 Ft	11,65 Ft
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2013. július 01-óta	1 192 893 Ft	7 952,62 Ft	19,44 Ft
BKM Nonprofit Zrt. Főtáv 2013. január 01-óta	1 006 885 Ft	6 454,39 Ft	15,78 Ft
ELMŰ-ÉMÁSZ / MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2013. január 01-óta	104 215 930 Ft	668 050,83 Ft	1 633,38 Ft
Összesen:	120 642 328 Ft	777 301,98 Ft	1 900,49 Ft

A rezsicsökkentésből keletkező megtakarítás /áram, víz- és csatorna, szemétszállítás, fűtés/ összesen 21.589.245-Ft a 2025. évben, mely 4.398,79-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 120.642.328-Ft, amely 1.900,49-Ft/lakás/hó megtakarítást jelent.
A rezsicsökkentésből származó megtakarítás a felújítás során kerül felhasználásra.