

"Óceán" Lakásfenntartó Szövetkezet
2023. évi pénzügyi elszámolása, beszámolója és a 2024. év költségvetés tervezete

I. BEVÉTELEK	2023 Terv	2023 Tény	2024 Terv
Közös költség (lakások 28.199 m2, üzlethelyiségek 440 m2, garázsok 922 m2, összesen: 29.561 m2)	53 114 000 Ft	53 145 619 Ft	63 307 000 Ft
Közös költség hozzájárulás és továbbhárított rezi (tárolók, pincék, hobby szobák, kerékpártároló, szeméttároló)	1 420 000 Ft	1 123 268 Ft	1 420 000 Ft
Közös költség csekkes befizetés hozzájárulása	50 000 Ft	100 974 Ft	100 000 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.)	3 348 000 Ft	3 319 664 Ft	3 937 000 Ft
Banki kamatbevétel, árfolyamnyereség (2.188.673-Ft / 3.301.263-Ft)	1 200 000 Ft	5 489 936 Ft	5 500 000 Ft
OTP LTP kamata, prémium kamata	- Ft	- Ft	1 100 000 Ft
Végrehajtással kapcsolatos költség megtérülés (kamat, ügyvéd, stb.)	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Biztosítási kártérítési bevétel (Lakásszövetkezet részére kifizetett)	- Ft	810 051 Ft	- Ft
Egyéb bevétel (Támogatás IPA 1%)	- Ft	270 286 Ft	- Ft
Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)	- Ft	145 Ft	- Ft
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	65 732 000 Ft	64 259 943 Ft	81 964 000 Ft

II. KIADÁSOK			
Bérek (gondnok bruttó munkabére)	3 557 000 Ft	3 556 800 Ft	3 912 000 Ft
Ügyvezető elnök tiszteletdíja / megbízási díja	4 417 000 Ft	4 416 640 Ft	4 747 000 Ft
Felügyelő Bizottság bruttó tiszteletdíja	698 000 Ft	697 500 Ft	750 000 Ft
Egyszerűsített foglalkoztatás munkabére (weboldal karbantartás)	20 000 Ft	10 000 Ft	20 000 Ft
NAV-nak fizetendő adók, járulékok (SZJA, Szociális hozzáj., EFO, stb.)	200 000 Ft	190 979 Ft	200 000 Ft
Béren kívüli juttatás SZÉP Kártya (gondnok részére)	350 000 Ft	350 004 Ft	350 000 Ft
Számviteli szolgáltatás (könyvvizetés, bérszámfejtés)	1 200 000 Ft	3 291 840 Ft	3 546 000 Ft
Ügyvédi költség	300 000 Ft	- Ft	300 000 Ft
Díjbeszedő Holding Zrt. (víz- és csatornadíjak)	800 000 Ft	873 795 Ft	900 000 Ft
MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. (áramdíj)	5 500 000 Ft	5 189 754 Ft	5 500 000 Ft
FŐTÁV Zrt. (iroda, üzlet, Hobby szoba, klub szoba fűtés és melegvíz készítés díja)	300 000 Ft	268 870 Ft	300 000 Ft
Épületbiztosítás díja (Generali Biztosító Zrt.)	7 735 000 Ft	8 841 743 Ft	9 800 000 Ft
Hulladékgyaldálkodási díj (R+R WIN Kft.)	200 000 Ft	158 750 Ft	200 000 Ft
Telefon költség (iroda vezetékes telefon és internet DIGI Kft.)	65 000 Ft	82 213 Ft	100 000 Ft
Mobiltelefon 2 db előfizetés (Magyar Telekom Nyrt.)	120 000 Ft	127 017 Ft	150 000 Ft
Irodai költség (irodaszer, nyomtatvány, csekk, terembérlet, tisztítószer, könyvelőprogram frissítése)	250 000 Ft	40 690 Ft	250 000 Ft
Lakatos munkák, anyagok (korlátok, létrák javítása, kapaszkodó, stb.)	1 200 000 Ft	625 650 Ft	1 200 000 Ft
Villanyszerelési munkák, anyagok (szellőző motor is)	1 900 000 Ft	703 296 Ft	1 900 000 Ft
Duguláselhárítás, vezetékisztitás, gerincevezeték cseréje, javítása	1 200 000 Ft	1 001 250 Ft	1 200 000 Ft
Duguláselhárítás készenléti átalánydíja	840 000 Ft	840 000 Ft	840 000 Ft
Fűtés- és vízszelvényi munkák, anyagok	350 000 Ft	328 215 Ft	350 000 Ft
Fűtés- és vízszelvényi készenléti átalánydíja	1 240 000 Ft	1 200 000 Ft	1 240 000 Ft
Központi szellőzőrendszer tisztítása, javítása, motor csapágyazása	- Ft	76 000 Ft	200 000 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	153 000 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 cseréje	9 000 000 Ft	8 879 829 Ft	9 500 000 Ft
Nyílászárók cseréje a lakásszövetkezet tulajdonában álló üzlethelyiségeken (Falemez u. 12., Hajló u. 47., Intarzia u. 7., 15.)	4 500 000 Ft	4 284 020 Ft	- 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	1 750 000 Ft	1 800 000 Ft
Rovarirtás, rágcsálómentesítés (csótány és rágcsálóirtás, darázsirtás)	250 000 Ft	203 200 Ft	250 000 Ft
Úvegyezés	800 000 Ft	87 551 Ft	800 000 Ft
Álmennyezet javítása, cseréje lépcsőházakban	400 000 Ft	- Ft	400 000 Ft
Festés, mázolás anyaggal (lépcsőházak, szeméttárolók, lépcsőszegélyek, külső korlát, előtér, szellőzők, ajtók, stb.)	9 000 000 Ft	7 815 857 Ft	9 000 000 Ft
Szeméttároló edények gépi tisztítása, fertőtlenítése	300 000 Ft	226 313 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	209 492 Ft	1 000 000 Ft
Pincék lomtalánítása, hó eltakarítása, síkosságmentesítés	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Egyéb szolgáltatás (weboldal tárhely, gyomirtás, szállítás, tűzvédelemmel kapcs.)	700 000 Ft	371 400 Ft	700 000 Ft
Egyéb anyagköltség (falra faburkolat, tipli, síttes zsák, védőkesztyű, tömlő, irodai postaláda, árnyékoló, stb.)	50 000 Ft	427 220 Ft	100 000 Ft
Bank és postaköltségek (bankköltség, postafiókbérlet, levélfeladás, LTP számlavezetési és számlanyitási díj, értékpapír számlavezetési díj)	1 200 000 Ft	1 264 965 Ft	890 000 Ft
Tartós bankbetétek értékvesztése	- Ft	31 289 Ft	- Ft
Végrehajtással kapcsolatos költségek (Bírósági, FMH eljárási díj, Földhiv.ktg.,stb.)	100 000 Ft	- Ft	100 000 Ft
Helyi adó (épitményadó, iparüzési adó)	600 000 Ft	588 280 Ft	700 000 Ft
Kis értékű tárgyi eszközök beszerzése	300 000 Ft	- Ft	300 000 Ft
Kis értékű fogyóeszközök beszerzése	50 000 Ft	- Ft	50 000 Ft
Hatósági díjak, illetékek (Főv.Bíróság, Cégbíróság, Ig.Min.)	20 000 Ft	- Ft	20 000 Ft
Szolgáltatóknak fizetett késedelmi kamat, NAV és önkormányzati késedelmi kamat	- Ft	2 488 Ft	- Ft
Egyéb ráfordítások	- Ft	341 922 Ft	- Ft
Kerekítési különbözet (házipénztár, stb.)	- Ft	1 332 Ft	- Ft
KIADÁSOK ÖSSZESEN:	78 312 000 Ft	59 509 164 Ft	79 665 000 Ft

III. TÁRGYÉVI MARADVÁNY:	-12 580 000 Ft	4 750 779 Ft	2 299 000 Ft
---------------------------------	-----------------------	---------------------	---------------------

IV. ZÁRÓ PÉNZESZKÖZÖK 2023.12.31-én			
Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-20024781)		4 792 145 Ft	
Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.)		- Ft	
Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-20563231)		53 238 130 Ft	
Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt. 11704007-41075256)		22 412 760 Ft	
OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlákon (6 db - 11773999-56214206, -56214316, -56214213, -56214244, -56214237, -56214220)		1 200 900 Ft	
Házipénztár		220 850 Ft	
ÖSSZESEN:		81 864 785 Ft	

V. NYITÓ PÉNZESZKÖZÖK	2020. január 01.	2021. január 01.	2022. január 01.	2023. január 01.	2024. január 01.
Üzemeltetési számlán (OTP Bank Nyrt.)	17 310 741 Ft	2 984 922 Ft	3 186 729 Ft	26 774 064 Ft	4 792 145 Ft
Üzemeltetési számlán lekötött betét (OTP Bank Nyrt.)	- Ft	21 500 000 Ft	30 800 000 Ft	30 800 000 Ft	- Ft
Megtakarítási számlán (OTP Bank Nyrt.)	51 907 Ft	51 907 Ft	51 907 Ft	51 907 Ft	53 238 130 Ft
Értékpapír számlán (OTP Bank Nyrt.)	18 432 735 Ft	18 556 732 Ft	18 474 917 Ft	19 174 075 Ft	22 412 760 Ft
OTP Lakástakarék Zrt. megtakarítási számlán	10 636 152 Ft	15 796 596 Ft	19 771 554 Ft	- Ft	1 200 900 Ft
Házipénztár	198 765 Ft	58 592 Ft	97 370 Ft	103 740 Ft	220 850 Ft
ÖSSZESEN:	46 630 300 Ft	58 948 749 Ft	72 382 477 Ft	76 903 786 Ft	81 864 785 Ft

Közös költség mértéke 2018.07.01-2023.05.31-ig:	
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	130 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező lakások esetében Ft/m2/hó	325 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	160 Ft
Közös költség hitelesített mellékvízmérővel nem rendelkező üzletek esetében Ft/m2/hó	347 Ft
Közös költség volt Trafó helyiség 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

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 2023. december 31-én fennálló közös költség tartozásainak összege:	4 719 163 Ft
A tulajdonosok 2023. december 31-én fennálló közös költség túlfizetéseinek összege:	606 748 Ft
A tulajdonosok 2023. december 31-én fennálló közös költség egyenlege:	4 112 415 Ft

Közös költség hátralék épületenként lakásra kivetítve 2023.12.31-i állapotnak megfelelően				
Épület	Hátralékok összege	Túlfizetések összege	Egyenleg	Hátralék/lakás
1024. épület (58 lakás)	294 064 Ft	79 860 Ft	214 204 Ft	5 070 Ft
1025. épület (56 lakás)	1 034 891 Ft	85 845 Ft	949 046 Ft	18 480 Ft
1026. épület (70 lakás)	1 976 726 Ft	96 285 Ft	1 880 441 Ft	28 239 Ft
1027. épület (56 lakás)	270 493 Ft	43 975 Ft	226 518 Ft	4 830 Ft
1029. épület (77 lakás)	667 924 Ft	67 153 Ft	600 771 Ft	8 674 Ft
1030. épület (92 lakás)	475 065 Ft	233 630 Ft	241 435 Ft	5 164 Ft
Összesen (409 lakás):	4 719 163 Ft	606 748 Ft	4 112 415 Ft	11 538 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

Közüzemi szolgáltatók megnevezése	Megtakarítás		
	összeg	összeg/hó	Ft/lakás/hó
FKF Zrt., NHKV Zrt., MOHU Zrt. 2013. július 01-óta	10 350 564 Ft	90 794,42 Ft	221,99 Ft
Fővárosi Vízművek Zrt. 2013. július 01-óta	593 701 Ft	5 207,90 Ft	12,73 Ft
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2013. július 01-óta	988 976 Ft	8 675,23 Ft	21,21 Ft
BKM Nonprofit Zrt. Főtáv 2013. január 01-óta	834 432 Ft	6 953,60 Ft	17,00 Ft
ELMŰ-ÉMÁSZ / MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2013. január 01-óta	55 200 023 Ft	460 000,19 Ft	1 124,69 Ft
Összesen:	67 967 696 Ft	571 631,34 Ft	1 397,63 Ft

A rezsicsökkentésből keletkező megtakarítás /áram, víz- és csatorna, szemétszállítás, fűtés/ összesen 31.784.753-Ft a 2023. évben, mely 6.476,11-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 67.967.696-Ft, amely 1.397,63-Ft/lakás/hó megtakarítást jelent.
A rezsicsökkentésből származó megtakarítás a felújítás során kerül felhasználásra.

2023. évben elvégzett felújítások:
Lépcsőház festés, lépcső beton festés, fűtésesövek 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 előtető és korlát javítása, mázolás, szellőző rácsok mázolás: Intarzia u. 22., Falemez u. 14.
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.

2024. évben tervezett felújítások:
Lépcsőház festés, lépcső beton festés, fűtésesövek mázolás: 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, mázolás, szellőző rácsok mázolás: Intarzia u. 18., Falemez u. 16., 18., 20., 22., 24., Hajló u. 21., 43., 47., Óceánárok u. 9., 11., 13., 15.,
Lépcsőház burkolása: Intarzia u. 16., 24., 26., Falemez u. 9., 14., 20., Hajló u. 23., Óceánárok u. 23., Pácoló u. 1., 5.