

BESZÁMOLÓ

A Makár Lakásfenntartó Szövetkezet 2023. évi tevékenységének vizsgálatáról

Készítette:

Makár Lakásfenntartó Szövetkezet Felügyelő Bizottsága
7624 Pécs, Óz utca 1.

A Felügyelő Bizottság az Igazgatóság tevékenységének ellenőrzését, a Szövetkezet gazdasági, pénzügyi és adminisztratív feladatait meghatározó jogszabályok, rendeletek és utasítások figyelembevételével végezte el, az alábbi fő pontok mentén:

Tartalomjegyzék

Panaszok, bejelentések	3
A Felügyelő Bizottsághoz érkezett panaszok	3
Az Igazgatósági ülések rendszeressége, adminisztrációja	3
Jogszabályokat érintő ügyek.....	3
A szövetkezet vagyonának vizsgálata – felújítás, üzemeltetés (2023 záró).....	3
Létszám és bérgazdálkodás	4
A Szövetkezet számviteli és pénzügyi munkája	4
A Szövetkezet zárszámadása	7

Panaszok, bejelentések

A szövetkezeti tulajdon, illetve a gondnokolt lakások üzemeltetésével kapcsolatos bejelentések a 2023. évben is a csőtörések, leázások miatt (lakók egymás közötti leáztatása) voltak a leggyakoribbak, illetve a bejárati ajtók záródási problémái.

A biztosítási események bejelentésének, hibaelhárítási menetének és kifizetésének adminisztrálására külön nyilvántartás van vezetve a szövetkezetnél.

A Felügyelő Bizottsághoz érkezett panaszok

A 2023-as évben egy panasz érkezett a Felügyelő Bizottsághoz, a Pécs, Petőfi u. 2. kezelt társasház egyik lakójától, aki már a tavalyi évben is panasszal élt.

A panaszbejelentő panasa számos területet érintett a Petőfi 2. kezelt társasházat illetően. A 2022-es évben felmerült panaszok jelentős része ismét említésre került, ideértve a PÉTÁV óracserét, javítási munkálatokat, takarítás díját, minőségét stb.

A Felügyelő Bizottság elnöke 2023.05.03 16:45 időpontban részt vett az érintett társashoz közgyűlésén.

A 2022.09.15.-én készült jegyzőkönyv tartalmazza a Felügyelő Bizottság megállapításait, ami a 2023-ban történt panaszok esetén is mérvadóak. Az érintett lakótól folyamatosan érkeznek új panaszok is és a kivizsgálásuk folyamatosan zajlik a 2024-es évben is.

Az Igazgatósági ülések rendszeressége, adminisztrációja

A 2023-as évben 3 igazgatósági ülés került megtartásra. 2023. október 16., 2023. november 20., 2023. december 11. napokon.

Az ülés lefolytatása megfelelő mértékben rögzítésre került. Részben írásban, részben pedig hangrögzítés formájában.

Jogszabályokat érintő ügyek

A Szövetkezetnél jelenleg nincs folyamatban végrehajtási eljárás, sem jelentős összegű tartozás.

A szövetkezet vagyonának vizsgálata – felújítás, üzemeltetés (2023 záró)

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Üzemeltetési számlák	6 794 905 Ft	9 883 254 Ft
Felújítási számlák	5 082 466 Ft	5 971 919 Ft
Tagok hátraléka	3 446 747 Ft	2 469 085 Ft
Bérlők (vevők) hátraléka	1 553 665 Ft	1 108 529 Ft
Bérlők (vevők) túlfizetése	47 047 Ft	55 319 Ft
Tagok túlfizetése	593 549 Ft	631 893 Ft

Szövetkezeti lakások száma: 280

Gondnokolt társasházakban az albetétek száma: 1108

A társasházak kezeléséből és részükre értékesített, továbbszámlázott áruk, anyagok, pályázat írás díjából származó bevétel 2022-ben 16 975 257 Ft, míg 2023-ban 21 044 788 Ft volt.

A bevétel ebből a forrásból **4 069 531 Ft** növekedést mutat a 2023-as évre. Viszonyításképp 2022 és 2023 viszonyában a bevétel növekedés 4 660 701 Ft volt.

Létszám és bérigazgatás

Jelenleg az irodai dolgozók létszáma 5 fő (az elnököt is beleértve).

Az Elnöknek a Közgyűlés által elfogadott bruttó elnöki havi bére 446 500 Ft volt a 2023-as évben.

A dolgozói bérek költsége összesen bruttó havi 2 101.500 Ft.

A Szövetkezeti házak takarítását jelenleg 3 alkalmazott takarító végzi, továbbá 2 épületben vállalkozó is takarít. Összesen éves szinten 4 844 043 Ft a takarítási díj. Ezen felül 1 503 000 Ft a vállalkozók takarítási díja.

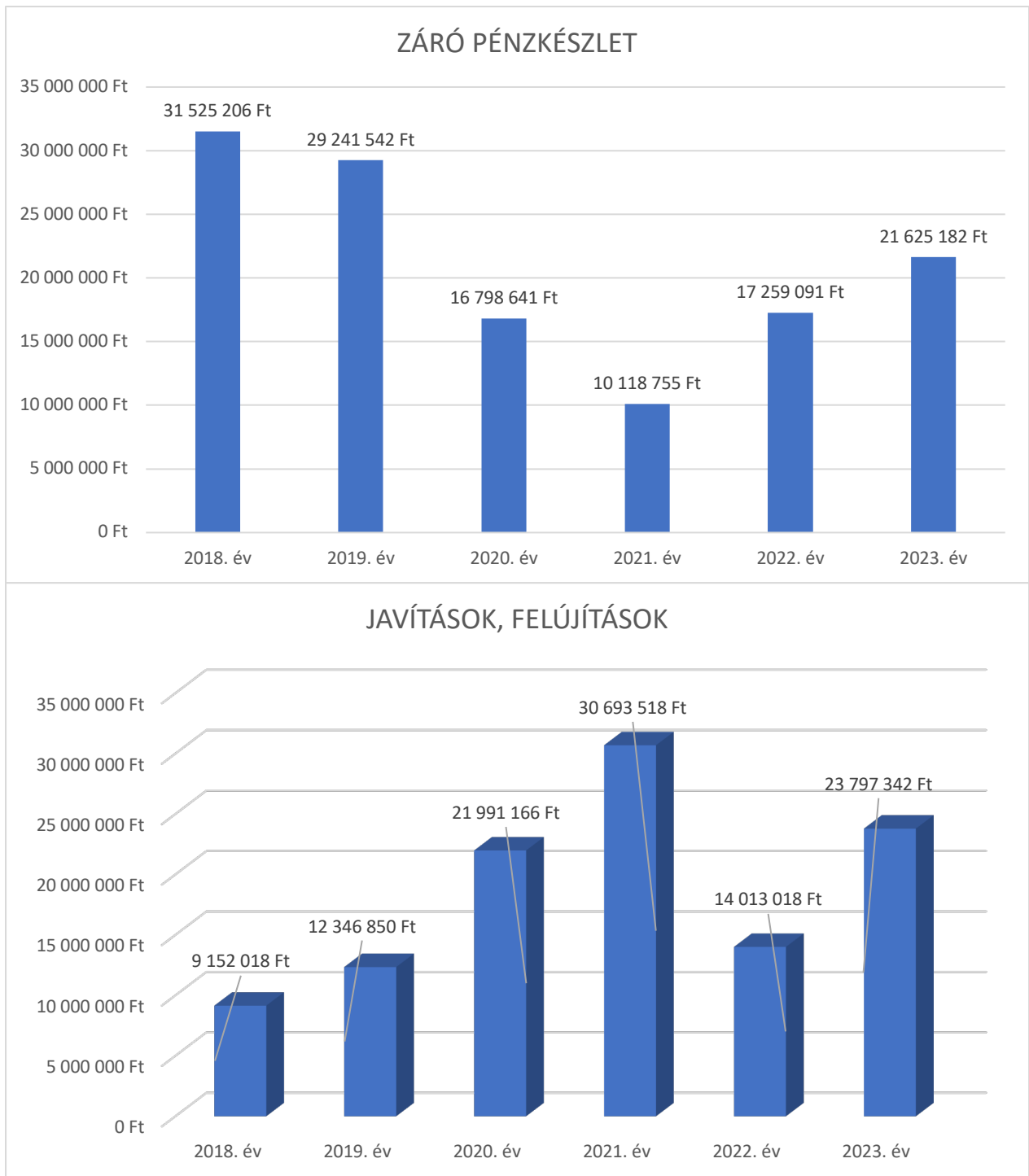
A Szövetkezet a velünk szerződésben álló társasházak gondnokolását, az ezzel járó teljes körű könyvelést, ügyintézését, a tulajdonosok igényeinek megfelelő szintű kiszolgálását, a 2023-as évben is kiváló minőségben teljesítette.

A gondnokolt társasházak a gondnokolással járó pénzügyi kötelezettségeiknek eleget tesznek.

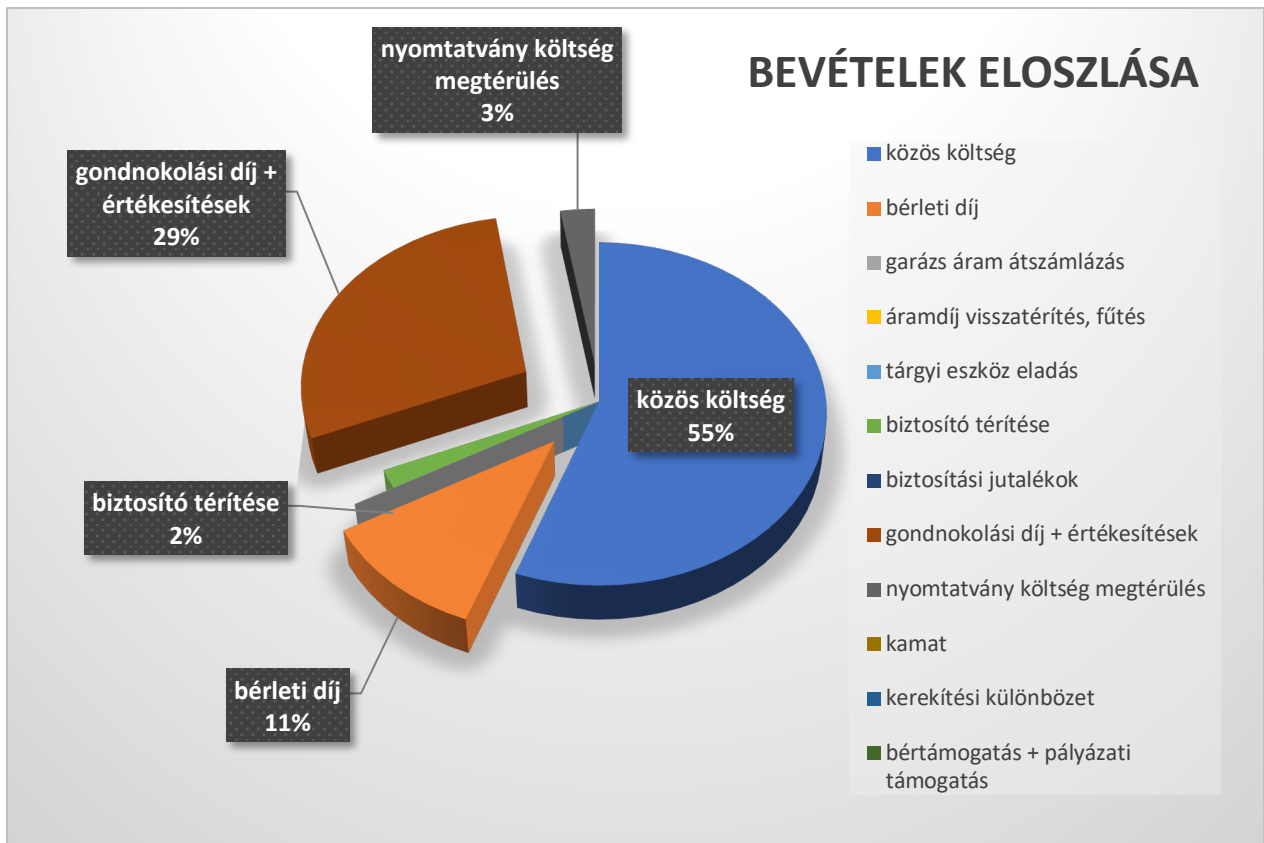
A Felügyelő Bizottság és az Igazgatóság tagjai (7 fő) tiszteletdíjazásban részesülnek, ami egységesen éves szinten bruttó 693 840 bruttó volt összesen.

A Szövetkezet számviteli és pénzügyi munkája

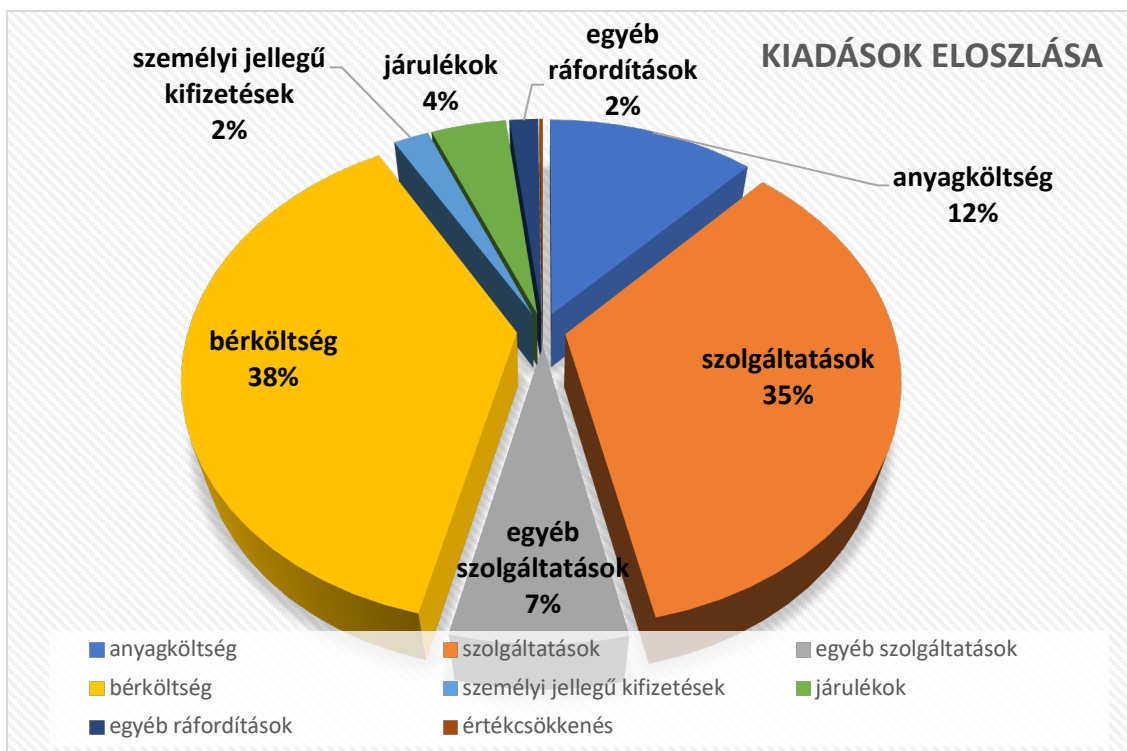
Látható a diagrammokon, hogy a szövetkezet 2020. évben kezdte el nagy léptékben felújítani a szövetkezeti épületeket. A felújítások között 2020 és 2021 évben elkészültek a villámhárító rendszerek helyreállításai minden házon, a tetőjavítások több házon is, a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő javítások, postaláda cserék, némelyik házban bejárati ajtó cserék és a Budai Nagy Antal utcában teljes körűen a lépcsőházi nyílászáró cserék, lépcsőházfestések, postaláda cserék, villámvédelmi rendszerek helyreállításai.



A 2023. évre vonatkozóan az alábbi diagramm mutatja, hogy a bevételek 55 %-át a közös költség befizetések teszik ki, a fennmaradó bevételek pedig az iroda által végzett vállalkozási tevékenységből folyik be, melyek közül a legjelentősebb bevételt a gondnokolási díjak és a beszerzett anyagok, áruk társasházak részére történő értékesítése, valamint a tavalyi évben az irodai dolgozók végezték a társasházak számára a pályázatok megírását, melyből plusz 1 millió forintnyi bevétele származott a szövetkezetnek.



Költségek tekintetében a két legjelentősebb a **bérköltségek**, melybe az irodai dolgozók és a házaknál alkalmazott takarítók bérezése egyaránt bele tartozik, valamint a másik jelentős volumenű kategória a **szolgáltatások**, azaz javítások, karbantartások, felújítások üzemeltetési költségek, mint pl.: liftüzemeltetés, számlás takarítások, irodai számítógépes programok bérleti díjak stb.



Valamint pénztárellenőrzést is végeztünk. Az érintett napokon a következőképp alakult a pénztár egyenlege

2023. május 22. 766.810 Ft
2023. szeptember 15. 209.165 Ft

A készpénz mennyisége megegyezett a pénztárnapló napi egyenlegével, a napi bevételek a bank felé feladásra kerültek.

A pénztári bizonylatok szabályszerűen kerültek irattározásra, az alaki, formai és számszaki előírásoknak megfelelően.

A Szövetkezet zárszámadása

a. Üzemeltetési számla

	2022 év	2023 év
Nyitó egyenleg	2 110 984 Ft	6 794 905 Ft
Záró egyenleg	6 794 905 Ft	9 883 254 Ft

b. Felújítási számla

	2022 év	2023 év
Nyitó egyenleg	884 968 Ft	5 082 466 Ft
Záró egyenleg	5 082 466 Ft	5 971 919 Ft

A lekötött pénzeszköz kamattal együtt 5 032 204 Ft.

Pénztár záró: 737 805 Ft.

A Makár lakásfenntartó Szövetkezet összes pénzeszköze 2023 december 31-én **21 625 182 Ft**

Üzemeltetési és felújítási számla utána kapott kamat összesen 610 Ft.

Az Igazgatóság a törvény szerinti tájékoztatásokat határidőre megtette. Munkája során a kötelező határidőket betartotta.

A Felügyelő Bizottság a Szövetkezet 2023. évi beszámolója ellen nem emel kifogást, a záró mérleg a valós adatokat tartalmazza, ezért a zárszámadás elfogadását javasolja a tisztelt Közgyűlésnek.

Pécs. 2024 május 21.



László Albert
Felügyelő Bizottság elnöke