

Közös képviselet:

Vemtek Kft.

cím: 1132 Budapest, Visegrádi utca 9.
telefon +36-1-786-4486, +36-20-253-9042
fax: 06-1786-4948
e-mail: varalja@greenhousetarsashaz.hu

Lakásszövetkezet:

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

Tisztelt Küldött!

Ezúton meghívom a(z) **VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET**

(cím: H-1012 Budapest, Logodi utca 19.) 2026.05.26-án (kedd) tartandó Küldöttgyűlésre.

Küldöttgyűlés helye: Márai Művelődési Ház (1016 Budapest, Krisztina tér 1.)
Kezds időpontja: 17 óra 00 perc (regisztrációs időszak 16:30-17:00)

Napirendi pontok:

1. Határozatképesség megállapítása, levezetőelnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása, határozathozatal.

Megválasztásra kerülnek a Küldöttgyűlés tisztségviselői.

2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.

A Küldöttek döntenek a napirendi pontok kérdésében.

3. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.

Az mérleg-eredmény kimutatás a meghívó részeként csatolásra került.

A küldöttgyűlés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évben végzett gazdasági tevékenységének vonatkozásában hoz döntést. A Lakásszövetkezet mint gazdálkodó szerv köteles minden év május 31.-g elkészíteni a pénzügyi beszámolóját és azt benyújtani Cégbíróság részére

4. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal

A küldöttgyűlés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi költségvetési tervét fogadja el. A részközgyűléseken elfogadott fenntartási költségeket tudomásul veszi. A szövetkezeti tagi hozzájárulás mértéke 2025 március hónaptól 72,- forint négyzetméterenként, a nem tagi hozzájárulás mértéke 2025 március hónaptól 101,- forint négyzetméterenként.

5. Döntés a 2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025-ös évi beszámolójának és a 2026-os év tervezett költségvetésének elfogadásáról.

Mivel a meghívó megküldéséig még nem került elfogadásra a Varsányi Irén utca 26-34. épület beszámolója és költségvetése, így amennyiben azt a megismételt részközgyűlésen sem fogadják el, úgy a küldöttgyűlés hatáskörébe kerül át ez a kérdés.

6. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának ismertetése.

Az mérleg-eredmény kimutatás a meghívó részeként csatolásra került.

7. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója.

Az Ügyvezető Elnök beszámolója a meghívó részeként csatolásra került.

8. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottság véleménye a szövetkezet gazdálkodásáról, az ügyvezetés beszámolójáról, továbbá beszámolója saját tevékenységéről.

Küldöttgyűlési meghívó

9. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.

A küldöttgyűlés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évben végzett gazdasági tevékenységének vonatkozásában dönt. A Lakásszövetkezet mint gazdálkodó szerv köteles minden év május 31.-g elkészíteni a pénzügyi beszámolóját és azt benyújtani Cégbíróság részére.

10. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2026. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal

Ebben a napirendipontban a szövetkezet költségvetése kerül elfogadása, ami magába foglalja a részközgyűlésen megszavazott üzemeltetési költségeket és a központi költségvetésben beterjesztett költségvetést is. A küldöttek a részközgyűléseken már elfogadott fenntartási költségek tudomásulvételéről szavaznak és megszavazzák a központi költségvetés tag és nem tagi hozzájárulási költségének mértékét.

11. sz. Napirendi pont Jelölő Bizottság mandátumának megerősítése

3 tagú bizottság megerősítése

12. sz. Napirendi pont A Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.

13. sz. Napirendi pont A Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságának, valamint a Felügyelő Bizottság elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.

14. sz. Napirendi pont A Váralja Viziváros Alapszabályának módosítása

A küldöttgyűlés szervezése alatt megkeresés érkezett az Alapszabály 4.6. /1/ pontjának módosítására

15. sz. Napirendi pont (A, B, C) Váralja Viziváros Lakószövetkezet Alapszabály, SZMSZ módosításainak elfogadása, Adatbiztonsági és Adatvédelmi Szabályzatát (GDPR)szabályzat elfogadása

Az elkészült dokumentumok tartalmi elemeinek megvitatása

Amennyiben a fenti időpontban megjelentek nem képviselnek 50+1% szavazati arányt, úgy az alapszabály értelmében újabb küldöttgyűlés összehívása szükséges, ameddig határozatképes nem lesz.

Megjelenését várom és előre is köszönöm!

Budapest, 2026. 05. 08.

Tisztelettel:



Vémann Szabolcs
Vemtek Kft.
ügyvezető elnök
Váralja Viziváros Lakásszövetkezet

1012 Budapest, Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet (2026.05.26.)

Határozati javaslatok

1/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnöknek:

Jegyzőkönyvvezetőnek:

Jegyzőkönyv hitelesítőknak:

2/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés elfogadja a napirendi pontokat.

3/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés elfogadja a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évi beszámolóját, és felhatalmazza a Szövetkezet vezetését a mérleg és eredmény kimutatás Cégbírósághoz történő benyújtására. A gazdálkodás során keletkezett veszteséget az előző évek nyereségének terhére elhatároljuk, az eredménytartalék felhasználásával.

4/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy elfogadja a 2025. évi Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet költségvetését. A részközgyűléseken elfogadott fenntartási költségeket tudomásul veszi. A szövetkezeti tagi hozzájárulás mértéke 2025 március hónaptól 72,- forint négyzetméterenként, a nem tagi hozzájárulás mértéke 2025 március hónaptól 101,- forint négyzetméterenként.

5/2026.(V.26.) határozati javaslat: Döntés a 2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025-ös évi beszámolójának és a 2026-os év tervezett költségvetésének elfogadásáról. A nevezett önkormányzati egység (lakóház) részközgyűlése a tárgyévi beszámolót és a tervezett költségvetést megvitatta, azonban azt a felülvizsgálat utáni módosítással sem fogadta el. Az Alapszabály 4.2. /7/ c) pontja értelmében az önkormányzati egység döntésének hiányában a küldöttgyűlés határozata az irányadó az üzemeltetés költségei és azok pénzügyi fedezete tekintetében. A Küldöttgyűlés – az Alapszabály 4.3. /1/ f) pontjában rögzített kizárólagos hatáskörében eljárva – elfogadja a 2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025 évi tényleges költségeinek elszámolását (éves beszámolóját), valamint a 2026 évi tervezett költségvetését.

6/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés elfogadja a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolóját, és felhatalmazza a Szövetkezet vezetését a mérleg és eredmény kimutatás Cégbírósághoz történő benyújtására. A 2025 évi nyereség az eredménytartalékba kerül elhelyezésre. A mérlegfőösszeg 295.032, - eFt. az adózott eredmény 55.338, - eFt.

7/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy elfogadja a 2026. évi Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet költségvetését. A részközgyűléseken elfogadott fenntartási költségeket tudomásul veszi. A szövetkezeti tagi hozzájárulás mértéke 2026 évben változatlanul 72,- forint négyzetméterenként, a nem tagi hozzájárulás mértéke 2026 évben változatlanul 101,- forint négyzetméterenként.

8/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy elfogadja, hogy megerősíti Szakáts Miklós, Esztergályos József és dr. Kupcsulik András tulajdonosok jelölő bizottsági tagságát.

9/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.

10A/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságának, valamint a Felügyelő Bizottság elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal. 2025. szeptember hónapban, a vonatkozó alapszabályi előírásoknak megfelelően, meghirdettük a Szövetkezet új Felügyelő Bizottsági tagjainak választását és 3 tulajdonos jelentkezett. Levezető elnök felkéri Szakáts Miklóst, mint a Jelölő Bizottság elnökét, ismertesse a Felügyelő Bizottság választással kapcsolatban a Jelölő Bizottság eddigi

Küldöttgyűlési meghívó

munkáját. Szakáts Miklós elmondja, hogy a Jelölő Bizottság 3 fő pályázó jelentkezését fogadta be. Kéri, hogy őket jelöltként vegyék innentől figyelembe a küldöttek.

10B/2026.(V.26.) határozati javaslat: A küldöttgyűlés megszavazza, hogy a szövetkezet pénzügyi tevékenységének ellenőrzésre mérlegképes könyvelőt/könyvvizsgálót szavaz meg a központi költségvetés terhére.

11A/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy Váralja Viziváros Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabályának módosítását elfogadja. Azzal a módosítással hogy a szövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke, tagjai, ill. az ügyvezető elnök vagy gazdasági társaság esetén a képviselőjében eljáró természetes személy, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai. Tisztségviselő csak közgazdasági vagy jogi, illetve szakirányú műszaki felsőfokú végzettséggel vagy legalább középfokú szakirányú, államilag elismert szakmai képzésen szerzett szakképesítéssel vagy azzal legalább egyenértékű OKJ-s végzettséggel rendelkező személy lehet.

11B/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy Váralja Viziváros Lakásfenntartó Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítását elfogadja.

11C/2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy Váralja Viziváros Lakásfenntartó Szövetkezet Adatbiztonsági és Adatvédelmi Szabályzatát (GDPR) elfogadja.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója

Tisztelt Küldöttek!

Ahogy azt a korábbi közgyűlési jegyzőkönyvekben is jeleztük, a **2025-ös esztendő mérőföldkő volt** szövetkezetünk életében. Szeretném kontextusba helyezni az elmúlt időszak munkáját, hogy láthatóvá váljon az a szakmai út, amelyet közösen bejártunk.

1. Az alapok megteremtése:

Munkánk első szakaszában – különösen 2024 júniusa és decembere között – egy rendkívül intenzív stabilizációs folyamatot végeztünk el. Gyakorlatilag az elmúlt évtizedek hiányos vagy nehezen követhető nyilvántartásait és költségvetési struktúráit tettük rendbe. Ez nem csupán adminisztrációs feladat volt, hanem a bizalom alapjainak újrafektetése.

2. Egyedi fókusz és új költségvetési struktúra

Az elmúlt két év során elértük, hogy ne csak globálisan lássuk a szövetkezetet, hanem minden egyes épület egyedi problémáit és műszaki sajátosságait is mélyrehatóan megismerjük. Ehhez igazodva alkottuk meg az új, átlátható költségvetési rendszert, melynek fő pillérei:

- **Egyszerűség:** A korábbi, átláthatatlan részletezés helyett mindenki számára ellenőrizhető rendszert vezettünk be.
- **Hatékonyág:** A tulajdonosi igényekhez igazodva racionalizáltuk a kiadásokat.
- **Eredményesség:** A 2025-ös év már a sikeres gazdálkodás éve volt, melynek eredményei a 2026-os beszámolóokban számszerűen is visszaigazolást nyernek.

3. Közép- és hosszútávú stabilitás

Szakmailag olyan szilárd rendszert állítottunk fel, amelyre bármelyik épületünk nyugodtan alapozhat:

- **Középtávon (3-5 év):** Kiszámítható karbantartási és felújítási ütemtervvel rendelkezünk.
- **Hosszútávon:** Stratégiai fejlesztésekben és az épületállomány értékének megőrzésében gondolkodunk.

4. Szakmai integritásunk

Tisztában vagyunk vele, hogy a változások és a szigorú szakmai kontroll nem mindenki számára népszerű. Vezetési elvünk azonban egyértelmű: **mi nem a népszerűséget keressük, hanem a fenntarthatóságot.** Nem célunk a problémák elfedése; érvekkel, szakmai tudással és felelősségvállalással irányítjuk a szövetkezetet. Nálunk nincs káosz, csak átláthatóság és következetes munka.

Ezt az utat kívánjuk folytatni a jövőben is, mert meggyőződésünk, hogy a tulajdonosok közösségének ez szolgálja a valódi, hosszú távú érdekét.

A Lakásszövetkezet gazdálkodása a 2025 évi mérleg főbb adatainak tükrében.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítés	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök	72783	0	93 897
2.	I. Immateriális javak	0	0	0
3.	II. Tárgyi eszközök	15822	0	15 080
4.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	56961	0	78 837
5.	IV. Befejezetlen beruházások	0	0	0
6.	B. Forgóeszközök	152844	0	201 135
7.	I. Készletek	0	0	0
8.	II. Követelések	12204	0	44 406
9.	III. Értékpapírok	0	0	0
10.	IV. Pénzeszközök	140640	0	156 729
11.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
12.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	225627	0	295 032
13.	D. Saját tőke	207636	0	258 586
14.	I. Induló tőke/Jegyzett tőke	74800	0	74 800
15.	II. Tőkeváltozás/Eredménytartalék	216456	0	128 448
16.	III. Lekötött tartalék	0	0	0
17.	IV. Értékelési tartalék	0	0	0
18.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-88008	0	51 580
19.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	4388	0	3 758
20.	E. Céltartalékok	0	0	0
21.	F. Kötelezettségek	10976	0	30 463
22.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
23.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	5 747
24.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	10976	0	24 716
25.	G. Passzív időbeli elhatárolások	7015	0	5 983
26.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	225627	0	295 032

Adatok Ezer Ft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év			Előző év(ek) helyesbítés			Tárgyév		
		Alaptev.	Vál.tev.	Összes	Alaptev.	Vál.tev.	Összes	Alaptev.	Vál.tev.	Összes
1.	1. Értékesítés nettó árbevétele	129 734	4 388	134 122	0	0	0	181 618	3 758	185 376
2.	2. Aktív saját tejesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	3. Egyéb bevételek	818	0	818	0	0	0	7 833	0	7 833
4.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	25	0	25	0	0	0	253	0	253
5.	A. Összes bevétel	130 577	4 388	134 965	0	0	0	189 704	3 758	193 462
6.	5. Anyagjellegű ráfordítások	207 076	0	207 076	0	0	0	128 795	0	128 795
7.	6. Személyi jellegű ráfordítások	10 486	0	10 486	0	0	0	7 818	0	7 818
8.	7. Értékcsökkenési leírás	867	0	867	0	0	0	762	0	762
9.	8. Egyéb ráfordítások	157	0	157	0	0	0	375	0	375
10.	9. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	374	0	374
11.	B. Összes ráfordítás	218 586	0	218 586	0	0	0	138 124	0	138 124
12.	C. Adózás előtti eredmény	-88 008	4 388	-83 620	0	0	0	51 580	3 758	55 338
13.	10. Adózás előtti eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	D. Tárgyévi eredmény	-88 008	4 388	-83 620	0	0	0	51 580	3 758	55 338

A bevételek vonatkozásban, mint ahogy a táblázatból is látszik **55.642,- forinttal** több érkezett be a bevételi oldalon. **A tárgyévi eredmény 55.338,- forint.** Ennek köszönhetően a Váralja Viziváros Szövetkezet gazdálkodása 2025. évi pénzügyi évet tekintve nyereséges volt. **Ezért az idei évi nyereség az eredménytartalékba kerül.** A 2024. évhez képest a személyi jellegű kifizetések 25 százalékkal csökkentek.

A rezsicsökkentés vonatkozásában a villamosenergia szolgáltatás és földgáz egyetemes szolgáltatás vonatkozásában Magyarország kormánya az átlagfogyasztásig rezsicsökkentett díj alkalmazását írta elő.

Vizközmű-szolgáltatás és Vízközmű-szennyvíz-szolgáltatás esetében

a 2025. évben az összes megtakarítás 513 131,-Ft.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

Az összes megtakarítás 2013. évtől 10 632 227,-Ft.**Hulladékgazdálkodási közszolgáltatás esetében a 2025. évben az összes megtakarítás 1.275.286,- Ft.****Az összes megtakarítás 2013. évtől 15.472.087,-Ft.**

A 2025. évben a következő nagyobb kiadásokat eszközölték az épületek, Attila út 13 liftfelújítás gázvezeték felújítás 5.653.728,- forint,

VVL Társasházak 2025. év**Bevételek és kiadások összesítője**

	Társasház	Bevétel	Kiadás	Egyenleg
1	VVL Attila út 13.	9.859.263 Ft	15.138.462 Ft	-5.279.199 Ft
2	VVL Csapláros út 7-15/A(15)	4.044.260 Ft	3.094.343 Ft	949.917 Ft
3	VVL Csapláros út 7-15/B(7)	4.149.591 Ft	3.282.923 Ft	866.668 Ft
4	VVL Gyorskocsi utca 12.	5.940.500 Ft	3.230.286 Ft	2.710.214 Ft
5	VVL Logodi utca 19.	6.937.672 Ft	6.626.656 Ft	311.016 Ft
6	VVL Logodi utca 22-24.	11.603.773 Ft	14.544.595 Ft	-2.940.822 Ft
7	VVL Logodi utca 23.	20.383.719 Ft	11.295.447 Ft	9.088.272 Ft
8	VVL Logodi utca 44/BCD	23.904.064 Ft	24.905.743 Ft	-1.001.679 Ft
9	VVL Lovas út 30.	11.931.867 Ft	3.061.126 Ft	8.870.741 Ft
10	VVL Lovas út 35.-36.	4.664.373 Ft	5.344.056 Ft	-679.683 Ft
11	VVL Toldy Ferenc utca 54-58.	13.542.671 Ft	8.469.089 Ft	5.073.582 Ft
12	VVL Toldy Ferenc utca 64.	15.297.841 Ft	11.291.034 Ft	4.006.807 Ft
13	VVL Varsányi Irén utca 10.	4.597.041 Ft	2.452.718 Ft	2.144.323 Ft
14	VVL Varsányi Irén utca 14-16.	7.695.635 Ft	7.440.363 Ft	255.272 Ft
15	VVL Varsányi Irén utca 26-34.	21.707.033 Ft	13.793.402 Ft	7.913.631 Ft
	ÖSSZESEN	166.259.303 Ft	133.970.243 Ft	32.289.060 Ft

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

Az épületenkénti pénzforgalmakból látható, hogy alapvetően a hozzájárulási költségek fedezték a kiadásokat. Amelyik épületnél nem fedezte a fenntartási költség a kiadásokat már korrigálásra került a fenntartási költség mértéke.

A 2026. évi gazdálkodási terv:

A Váralja Viziváros Lakásszövetkezet működéséből fakadóan az épületek fenntartási költségeit részközgyűlés keretében határozzák meg a tulajdonosok. Itt döntenek el, hogy milyen mértékű fenntartási költséggel üzemelnek az adott évben. Képeznek-e felújítási alapot és ha igen milyen mértékű felújítási alapot, és hogy a beruházások finanszírozását célbefizetéssel, vagy egyéb finanszírozással teljesítik. Ezért a fenntartási költségek vonatkozásában a küldöttgyűlés tudomásul veszi a megszavazott fenntartási költségeket.

Ebben a napirendi pontban kerül meghatározásra a szövetkezeti és a nem szövetkezeti díj mértéke is. A Váralja Viziváros Lakásszövetkezet központi költségvetésének költségvetési terve a csatolt dokumentumban beterjesztésre került.

A szövetkezeti hozzájárulás mértéke továbbra is 72,- forint négyzetméterenként a nem szövetkezeti hozzájárulás mértéke 101, forint négyzetméterenként változatlanul.

Pénzügyi keretek és 2026-os díjtételek

A legtöbb épületnél a közgyűlések díjmelésről döntöttek az üzemeltetési biztonság fenntartása érdekében. A szövetkezeti hozzájárulás egységesen 72Ft/m² a tagoknak és 101 Ft/m² a nem tagoknak.

Kiemelt műszaki és beruházási tervek 2026 év

1. Liftfelújítások:

- **Logodi utca 22-24.:** Jóváhagyták a 24-es számú épület liftjének teljes felújítását **11 936 027 Ft/lift** értékben. A forrást lejárt Fundamenta megtakarítások (7,8 millió Ft) és önerő biztosítja.
- **Logodi utca 19.:** A tulajdonosok **elutasították** a felajánlott liftmodernizációt.

2. Elektromos és gépészeti munkák:

- Toldy Ferenc u. 64.: Élet- és tűzveszély elhárítása miatt elrendelték a **főelosztó és a fővezeték hálózat teljes cseréjét**.
- **Logodi utca 44/B, C, D:** Jóváhagyták a K3-as és K8-as gyűjtőkémények kondenzációs rendszerűvé alakítását, melynek költségét az érintett lakástulajdonosok viselik.
- **Logodi utca 19.:** 1 232 225 Ft-ot költenek a **villamos szekrény felújítására** a megtakarítási számláról.

3. Esztétikai és egyéb felújítások:

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

- **Logodi utca 44/B, C, D:** Megrendelték a lépcsőházak teljes körű esztétikai felújítását és tisztasági festését.
- **Toldy Ferenc u. 54-58.:** 60 napon belül elvégeztetik a tetőfelújításhoz szükséges **szakértői vizsgálatot** (1 millió Ft keret).
- **Csapláros út 7-15/B:** Célbefizetésből (153 660 Ft) újítják fel a külső kerítés fa elemeit.
- **Varsányi Irén u. 10.:** 150 000 Ft-ot terveztek be tetőjavításra.

Stratégiai és gazdálkodási döntések

- **Fűtéselszámolási reform:** A **Logodi utca 23.** épületben a fűtési költségek felosztását alapterület helyett **légműméter (térfogat)** alapra helyezték át, figyelembe véve a polgári lakások nagy belmagasságát. A gázfogyasztás 70%-át fűtési, 30%-át melegvíz-előállítási költségre bontják.
- **Veszélyelhárítás:** Az **Attila út 13.** esetében 500 000 Ft-ot különítettek el a szomszédos (Váralja u. 47.) omlásveszélyes tűzfala miatti jogi és hatósági lépésekre.
- **Kiválási szándék:** A **Logodi utca 19.** tulajdonosi közössége egyhangúlag kifejezte szándékát a lakásszövetkezetből való **kiválásra**.
- **Hittörlesztés:** A **Gyorskocsi utca 12.** elsődleges pénzügyi célja a fennálló Fundamenta hitel törlesztése, melyre **1 356 288 Ft-ot** irányoztak elő 2026-ra.
- **Adminisztratív változások:** Több épületben új küldötkeket választottak (pl. **Balásy Pétert** a Toldy 64-ben és **Kéri Lászlót** a Logodi 23-ban). A Varsányi Irén u. 14-16. lakói pedig kérték, hogy a közgyűlési anyagokat a jövőben papír alapon is kapják meg.

A Váralja Víziváros Lakószövetkezet **2026. évi összesített gazdálkodási és műszaki tervezete** az alábbi főbb stratégiai irányvonalakat és kereteket rögzíti a teljes ingatlanállomány vonatkozásában:

1. Pénzügyi stratégia és díjképzés

A 2026-os évterv elsődleges célja a pénzügyi stabilitás fenntartása a növekvő üzemeltetési és rezsiköltségek mellett.

- **Díjemelések:** A szövetkezet szinte minden épületében szükségessé vált a közös költség emelése (jellemzően március-május közötti kezdéssel), hogy a bevételek fedezzék a megemelkedett szolgáltatási árakat.
- **Egységesített tételek:** A központi szövetkezeti irányítás egységes hozzájárulási díjakkal kalkulál (**72 Ft/m²** tagoknak, **101 Ft/m²** nem tagoknak), valamint egységesítette a hiteles vízórával rendelkező albetétek technikai vízdíját (**300 Ft/hó**).
- **Költségvetési egyensúly:** A tervezetek minden épületnél bevételi-kiadási egyensúlyra törekednek, a tartalékképzést pedig a felújítási alapok (átlagosan 50–200 Ft/m²) biztosítják.

2. Kiemelt műszaki és felújítási prioritások

A 2026-os év jelentős műszaki modernizációs hullámot vetít előre, amely három fő területre fókuszál:

- **Biztonságtechnikai felújítások:** Több épületben (pl. Toldy F. u. 64.) halaszthatatlan az elöregedett elektromos fővezeték-hálózat és a főelosztók cseréje az áramütés- és tűzveszély elhárítása érdekében.
- **Liftmodernizáció:** A liftes házaknál központi kérdés a felvonók teljes körű rekonstrukciója (pl. Logodi u. 22-24.), ahol a biztonságos és üzembiztos működés már csak jelentős tőkeinjekcióval tartható fenn.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

- **Energihatékonyság és gépészet:** Megkezdődik a gyűjtőkémények kondenzációs rendszerűvé alakítása (Logodi u. 44/B-D), valamint több helyen tetőállapot-felmérés és szakértői vizsgálat előzi meg a tervezett tetőfelújításokat.

3. Üzemeltetés és karbantartás

- **Szolgáltatások optimalizálása:** A takarítási, gondnoki és kertgondozási díjakat a piaci árakhoz igazítva tervezték be, több helyen új vállalkozók bevonásával a minőség javítása érdekében.
- **Kárelhárítás:** Külön kereteket (pl. 500 000 Ft-os jogi/műszaki alap) hoztak létre a környező ingatlanok (pl. romos tűzfalak) okozta veszélyhelyzetek kezelésére.

4. Hosszú távú megtakarítások és hitelkezelés

- **Fundamenta-gazdálkodás:** 2026 több épület számára is mérföldkő, mivel augusztusban számos lakástakarék-megtakarítás jár le, ami felszabaduló forrást biztosít a nagyobb volumenű beruházásokhoz.
- **Hitelállomány csökkentése:** A korábbi felújítási hitelek törlesztése (pl. Gyorskocsi utca) ütemterv szerint halad, folyamatosan javítva az épületek hitelképességét.

5. Szervezeti és elszámolási reformok

- **Igazságosabb teherviselés:** Megkezdődött az elszámolási rendszerek finomhangolása (pl. fűtődíj-felosztás légköbméter alapra helyezése), hogy a díjfizetés jobban tükrözze a tényleges fogyasztási és használati arányokat.
- **Tulajdonosi aktivitás:** A közgyűlések jegyzőkönyvei fokozott tulajdonosi részvételt és ellenőrzési igényt mutatnak (pl. szakértői szemléken való részvételi szándék, papír alapú tájékoztatás kérése).

Összegzés: A 2026-os évterv egy **stabil, de védekező jellegű** gazdálkodást mutat, amely a kötelező karbantartásokon felül a kritikus infrastruktúra (liftek, villamos hálózat) megújítására koncentrál, miközben kigazdálkodik a megnövekedett inflációs és rezsiterheket.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A beszámoló megvitatása után kérem annak elfogadását.

Budapest, 2026. 05. 08.

Tisztelettel:



Vémann Szabolcs
Vemtek Kft.
ügyvezető elnök
Váralja Viziváros Lakásszövetkezet

A SZÁMVITELI TÖRVÉNY SZERINTI EGYÉB SZERVEZETEK EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJA

2025. december 31.

VVL-VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

egyéb szervezet megnevezése

1012 Budapest, Logodi utca 19.

egyéb szervezet címe

Keltezés: **2026. május 7.**



VARALJA VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET
1012 Budapest, Logodi u. 19.
Tel/Fax: 375-5121
E-mail: varaljal@t-online.hu
10098907-1-41
P.H.

közös képviselő / elnök

KETTŐS KÖNYVVITELT VEZETŐ EGYÉB SZERVEZETEK EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁNAK MÉRLEGE

2025. december 31.

Egyéb szervezet megnevezése: VVL-VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET
Egyéb szervezet címe: 1012 Budapest, Logodí utca 19.

Adatok Ezer Ft-ban.

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítés	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök	72783	0	93 897
2.	I. Immateriális javak	0	0	0
3.	II. Tárgyi eszközök	15822	0	15 060
4.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	56961	0	78 837
5.	IV. Befejezetlen beruházások	0	0	0
6.	B. Forgóeszközök	152844	0	201 135
7.	I. Készletek	0	0	0
8.	II. Követelések	12204	0	44 406
9.	III. Értékpapírok	0	0	0
10.	IV. Pénzeszközök	140640	0	156 729
11.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
12.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	225627	0	295 032
13.	D. Saját tőke	207636	0	258 586
14.	I. Includó tőke/Jegyzett tőke	74800	0	74 800
15.	II. Tőkeváltozás/Eredménytartalék	216456	0	128 448
16.	III. Lekötött tartalék	0	0	0
17.	IV. Értékelési tartalék	0	0	0
18.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-88008	0	51 580
19.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	4388	0	3 758
20.	E. Céltartalékok	0	0	0
21.	F. Kötelezettségek	10976	0	30 463
22.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
23.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	5 747
24.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	10976	0	24 716
25.	G. Passzív időbeli elhatárolások	7015	0	5 983
26.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	225627	0	295 032

Keltetés: 2026. május 7.



P. G. S.
közös képviselő / elnök

KETTŐS KÖNYVVITELT VEZETŐ EGYÉB SZERVEZETEK EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁNAK EREDMÉNYLEVEZETÉSE

2025. december 31.


Egyéb szervezet megnevezése: VVL-VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

Egyéb szervezet címe: 1012 Budapest, Logodi utca 19.

Adatok Ezer Ft-ban.

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év			Előző év(ek) helyesbítés			Tárgyév		
		Alaptev.	Váll.tev.	Összes	Alaptev.	Váll.tev.	Összes	Alaptev.	Váll.tev.	Összes
1.	1. Értékesítés nettó árbevétele	129 734	4 388	134 122	0	0	0	181 618	3 758	185 376
2.	2. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	3. Egyéb bevételek	818	0	818	0	0	0	7 833	0	7 833
4.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	25	0	25	0	0	0	253	0	253
5.	A. Összes bevétel	130 577	4 388	134 965	0	0	0	189 704	3 758	193 462
6.	5. Anyagjellegű ráfordítások	207 075	0	207 075	0	0	0	128 795	0	128 795
7.	6. Személyi jellegű ráfordítások	10 486	0	10 486	0	0	0	7 818	0	7 818
8.	7. Értékcsökkenési leírás	867	0	867	0	0	0	762	0	762
9.	8. Egyéb ráfordítások	157	0	157	0	0	0	375	0	375
10.	9. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	374	0	374
11.	B. Összes ráfordítás	218 585	0	218 585	0	0	0	138 124	0	138 124
12.	C. Adózás előtti eredmény	-88 008	4 388	-83 620	0	0	0	51 580	3 758	55 338
13.	10. Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	D. Tárgyévi eredmény	-88 008	4 388	-83 620	0	0	0	51 580	3 758	55 338

Keltezés: 2026. május 7.

 VÁRALJA VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZÉT
1012 Budapest, Logodi u. 19.
Tel Fax: 375-5121
E-mail: varaljal@t-online.hu
10098907-1-41


közös képviselő / elnök

Szövetkezeti hozzájárulás mértéke:

Tagok részére a hozzájárulás mértéke 72,- forint/m²/hó

Nem tagok részére további 29,- forint/m²/hó (mindösszesen 101,- forint/m²/hó)

rovatszám	rovatnév	2025. nyitó	2025. záró
01 + 02	BANKSZÁMLA + PÉNZTÁR	315.733 Ft	3.479.205 Ft
01	BANKSZÁMLA	315.733 Ft	3.479.205 Ft
011	11600006-00000000-26928731 (Üzemeltetési számla)	315.733 Ft	3.479.205 Ft
02	PÉNZTÁR	0 Ft	0 Ft
021	pénztár	0 Ft	0 Ft

rovatszám	rovatnév	2025. terv	2025. tény	2026. terv
1	BEVÉTELEK	29.842.816 Ft	30.434.437 Ft	31.725.644 Ft
111	Nem adóköteles bevétel	29.602.816 Ft	30.274.437 Ft	31.405.644 Ft
11101	Közös költség	29.442.816 Ft	30.019.312 Ft	31.405.644 Ft
11106	Banki kamat	0 Ft	125 Ft	0 Ft
11118	Egyéb nem adóköteles bevétel	160.000 Ft	255.000 Ft	0 Ft
112	Adóköteles bevétel	240.000 Ft	160.000 Ft	320.000 Ft
11202	Bérbeadás bevétele	240.000 Ft	160.000 Ft	320.000 Ft
2	KIADÁSOK	29.842.816 Ft	26.775.798 Ft	31.725.644 Ft
21	KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	29.842.816 Ft	26.775.798 Ft	31.725.644 Ft
211	Anyagköltség	15.000 Ft	0 Ft	0 Ft
21105	Egyéb anyagköltség	15.000 Ft	0 Ft	0 Ft
212	Közüzemi díjak, szolgáltatások	29.383.016 Ft	26.162.703 Ft	30.616.108 Ft
2121	Közüzemi díjak	226.000 Ft	203.431 Ft	160.000 Ft
212101	Szennyvízdíjak	30.000 Ft	20.776 Ft	0 Ft
21210101	Csatornadíj	30.000 Ft	20.776 Ft	0 Ft
212102	Vízdíjak	20.000 Ft	0 Ft	0 Ft
21210201	Vízdíj	20.000 Ft	0 Ft	0 Ft
212104	Villamosenergia (áram) díjak	26.000 Ft	68.847 Ft	40.000 Ft
21210401	Villamosenergia (áram) díja	26.000 Ft	68.847 Ft	40.000 Ft
212106	Gázdíjak	150.000 Ft	113.808 Ft	120.000 Ft
21210601	Gázdíj	150.000 Ft	113.808 Ft	120.000 Ft
2122	Szolgáltatások	25.824.114 Ft	25.959.272 Ft	28.149.493 Ft
212201	Fénymásolás, nyomdaköltség	310.000 Ft	248.462 Ft	0 Ft
212203	Posta, levélfeladás	0 Ft	1.650 Ft	50.000 Ft
212205	Internet, vírusirtó előfizetés	250.000 Ft	164.333 Ft	40.000 Ft
212206	Könyvelés, könyvvizsgálat, adatrögzítés	3.600.000 Ft	3.300.000 Ft	3.692.400 Ft
212207	Ügyvédi díj	500.000 Ft	1.634.050 Ft	2.500.000 Ft
212209	Közös képviseleti díj	17.577.890 Ft	17.577.888 Ft	18.249.220 Ft
212210	Takarítások	48.000 Ft	0 Ft	25.000 Ft
21221001	Takarítás	48.000 Ft	0 Ft	25.000 Ft
212221	Ügyviteli költségek	0 Ft	9.760 Ft	0 Ft
212226	Terem bérleti díj, egyéb helyiség, udvari beálló, parkolóhely bérleti díj	150.000 Ft	143.129 Ft	150.000 Ft

rovatszám	rovatnév	2025. terv	2025. tény	2026. terv
212243	Számvizsgáló Bizottság / Felügyelő Bizottság tiszteletdíja	3.388.224 Ft	2.880.000 Ft	3.442.873 Ft
2123	Karbantartási, hibaelhárítási, felújítási költségek	3.332.902 Ft	0 Ft	2.306.615 Ft
212301	Villanyszerelés	30.000 Ft	0 Ft	30.000 Ft
212310	Egyéb karbantartások, felújítások	3.257.902 Ft	0 Ft	2.276.615 Ft
212312	Kulcsmásolás	15.000 Ft	0 Ft	0 Ft
212313	Zárszerelés	30.000 Ft	0 Ft	0 Ft
213	Egyéb kiadások	280.000 Ft	608.295 Ft	1.104.736 Ft
21302	Illetékek	0 Ft	0 Ft	0 Ft
21303	Biztosítás	100.000 Ft	103.731 Ft	110.000 Ft
21304	Bankköltségek	180.000 Ft	145.124 Ft	150.000 Ft
2130401	Bankköltség	180.000 Ft	145.124 Ft	150.000 Ft
21305	Különféle egyéb szolgáltatások	0 Ft	359.440 Ft	344.736 Ft
21317	Kötelező szabályzatok, felülvizsgálatok, tájékoztatók	0 Ft	0 Ft	500.000 Ft
217	Egyéb ráfordítások	164.800 Ft	4.800 Ft	4.800 Ft
2173	Helyi önkormányzati adók	164.800 Ft	4.800 Ft	4.800 Ft
217301	Építményadó	160.000 Ft	0 Ft	0 Ft
217302	Iparüzési adó	4.800 Ft	4.800 Ft	4.800 Ft
4	BEFIZETETT ADÓK, JÁRULÉKOK, LEVONÁSOK, TARTOZÁSOK	508.224 Ft	495.167 Ft	562.873 Ft
401	SZJA összesen	508.224 Ft	562.873 Ft	562.873 Ft
4012	Kifizetői szja	0 Ft	562.873 Ft	0 Ft
4019	SZJA befizetése	508.224 Ft	0 Ft	562.873 Ft
407	Egyéb tartozások	0 Ft	-67.706 Ft	0 Ft
40701	Egyéb tartozások, téves utalások	0 Ft	-67.706 Ft	0 Ft

Összesen (valamennyi alábbi listában szereplő albetét), 2025. január - 2025. december:

Albetétek egyenlege összesen:	0 Ft
Tartozások:	0 Ft
Túlfizetések:	0 Ft

Albetétek egyenlegei, 2025. január - 2025. december:

	nyitó	előírás	befizetés	záró
Külön + közös tulajdon összesen:	0 Ft	-30.019.312 Ft	30.019.312 Ft	0 Ft

Külön tulajdon		Egyenlegek			
albetét	költségviselő	nyitó	előírás	befizetés	záró
[9000500020] Attila út 13. / .. (lakás)	Attila út 13., Esztergályos József, Suba Imréné	0 Ft	-3.133.128 Ft	3.133.128 Ft	0 Ft
[9000500022] Csapláros út 7-15/A / ... (lakás)	Csapláros út 7-15/A, Szentpétery Judit, Herczeg Lászlóné	0 Ft	-899.776 Ft	899.776 Ft	0 Ft
[9000500024] Csapláros út 7-15/B / ... (lakás)	Szakáts Miklós, Csapláros út 7-15/B	0 Ft	-763.476 Ft	763.476 Ft	0 Ft
[9000500026] Gyorskocsi utca 12. / ... (lakás)	Németh Imre, Gyorskocsi utca 12.	0 Ft	-1.136.764 Ft	1.136.764 Ft	0 Ft
[9000500028] Logodi utca 19. / ... (lakás)	Dani Péter, dr. Pintér János, Logodi utca 19.	0 Ft	-1.818.094 Ft	1.818.094 Ft	0 Ft
[9000500030] Logodi utca 22-24. / ... (lakás)	Varga Szabolcs, dr. Horváth Tibor, Logodi utca 22-24.	0 Ft	-2.508.120 Ft	2.508.120 Ft	0 Ft
[9000500032] Logodi utca 23. / ... (lakás)	Kuttor János, dr. Kovács Oszkár, Logodi utca 23.	0 Ft	-1.887.758 Ft	1.887.758 Ft	0 Ft
[9000500034] Logodi utca 44 B/C/D / ... (lakás)	Marion Tamás, dr. Mousa Attila, Szűcs Ágnes, Walton Dávid, dr. Lantos Diána, Logodi utca 44B/C/D, Varga Gábor	0 Ft	-6.078.330 Ft	6.078.330 Ft	0 Ft
[9000500036] Lovas út 30. / ... (lakás)	Ladics Ilona, Lovas út 30.	0 Ft	-655.512 Ft	655.512 Ft	0 Ft
[9000500038] Lovas út 35.-36. / ... (lakás)	dr. Kupcsulik András, Lovas út 35-36.	0 Ft	-1.013.310 Ft	1.013.310 Ft	0 Ft
[9000500040] Toldy Ferenc utca 54.-58. / ... (lakás)	dr. Hauptmann Irma, Szalai Máté János, Ruzsinszki János, Toldy Ferenc utca 54-58.	0 Ft	-2.186.152 Ft	2.186.152 Ft	0 Ft
[9000500042] Toldy Ferenc utca 64. / ... (lakás)	dr. Csaba Lászlóné, dr. Angyal Pál, Toldy Ferenc utca 64.	0 Ft	-3.089.038 Ft	3.089.038 Ft	0 Ft
[9000500044] Varsányi Irén utca 10. / ... (lakás)	Horváth József, Varsányi Irén utca 10.	0 Ft	-569.310 Ft	569.310 Ft	0 Ft
[9000500046] Varsányi Irén utca 14-16. / ... (lakás)	Horváth Péter Zsolt, Kézdi-Kovács Bernát, Varsányi Irén utca 14-16.	0 Ft	-1.136.282 Ft	1.136.282 Ft	0 Ft
[9000500048] Varsányi Irén utca 24-36. / ... (lakás)	Záhonyiné Horváth Ildikó, Váradi Jánosné, Younes Éva, Rudas Andrásné, Jávorszki Valéria, Varsányi Irén utca 26-34.	0 Ft	-3.144.262 Ft	3.144.262 Ft	0 Ft
Külön tulajdon összesen:		0 Ft	-30.019.312 Ft	30.019.312 Ft	0 Ft

Fenntartási költség (közös költség) mértéke 2026 május hónaptól lakások, irodák, tárolók vonatkozásában 180,- forint négyzetméterenkénti összegre csökken

Felújítási alap 90,- forint négyzetméterenként

Szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m², nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m²

Nem vízőrás közös költség 40,- forint négyzetméterenként

Technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétként a hiteles vízőrával rendelkezők részére

rovatszám	rovatnév	2025. nyitó	2025. záró
01 + 02	BANKSZÁMLÁK + PÉNZTÁR	20.039.593 Ft	27.847.017 Ft
01	BANKSZÁMLÁK	20.039.593 Ft	27.847.017 Ft
011	11600006-00000000-26977106 (Üzemeltetési számla)	438.615 Ft	3.089.102 Ft
012	11600006-00000000-26977113 (Megtakarítási számla)	18.251.656 Ft	21.600.241 Ft
013	88000019-86633455-00000000 (Fundamenta lakáskassza)	449.774 Ft	1.052.558 Ft
014	88000019-86633400-00000000 (Fundamenta lakáskassza)	449.774 Ft	1.052.558 Ft
015	88000019-86633390-00000000 (Fundamenta lakáskassza)	449.774 Ft	1.052.558 Ft
02	PÉNZTÁR	0 Ft	0 Ft
021	pénztár	0 Ft	0 Ft

rovatszám	rovatnév	2025. terv	2025. tény	2026. terv
1	BEVÉTELEK	17.854.999 Ft	21.707.033 Ft	20.474.824 Ft
111	Nem adóköteles bevétel	13.573.232 Ft	18.108.663 Ft	16.704.184 Ft
11101	Közös költség	9.459.592 Ft	17.789.090 Ft	12.233.224 Ft
11103	Víz fogyasztási díj	290.000 Ft	0 Ft	570.000 Ft
11104	Káreseménnyel kapcsolatos biztosítói térítés	0 Ft	315.428 Ft	0 Ft
11106	Banki kamat	2.600 Ft	4.145 Ft	0 Ft
11110	Felújítási díj	3.821.040 Ft	0 Ft	3.900.960 Ft
112	Adóköteles bevétel	4.281.767 Ft	3.598.370 Ft	3.770.640 Ft
11208	Bérelti díj	4.281.767 Ft	3.598.370 Ft	3.770.640 Ft
2	KIADÁSOK	17.854.999 Ft	13.793.402 Ft	20.474.824 Ft
21	KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	16.054.999 Ft	13.793.402 Ft	20.474.824 Ft
211	Anyagköltség	30.000 Ft	17.303 Ft	38.000 Ft
21102	Tisztítószer	15.000 Ft	14.678 Ft	15.000 Ft
21106	Kertfenntartási anyagköltség	10.000 Ft	0 Ft	0 Ft
21108	Villanszerelés anyagköltség	5.000 Ft	2.625 Ft	3.000 Ft
2110802	Izzók, fénycsövek, ledek	5.000 Ft	2.625 Ft	3.000 Ft
212	Közüzemi díjak, szolgáltatások	11.412.601 Ft	9.105.235 Ft	9.676.984 Ft
2121	Közüzemi díjak	2.218.000 Ft	2.593.265 Ft	2.638.000 Ft
212101	Szennyvízdíjak	180.000 Ft	342.019 Ft	350.000 Ft
21210101	Csatornadíj	180.000 Ft	342.019 Ft	350.000 Ft
212102	Vízdíjak	110.000 Ft	202.295 Ft	220.000 Ft
21210201	Vízdíj	110.000 Ft	202.295 Ft	220.000 Ft
212103	Szemétszállítási díjak	1.648.000 Ft	1.647.828 Ft	1.648.000 Ft
21210301	Szemétszállítás díja	1.648.000 Ft	1.647.828 Ft	1.648.000 Ft
212104	Villamosenergia (áram) díjak	280.000 Ft	401.123 Ft	420.000 Ft
21210401	Villamosenergia (áram) díja	280.000 Ft	401.123 Ft	420.000 Ft
2122	Szolgáltatások	4.935.380 Ft	2.973.853 Ft	3.505.000 Ft

rovatszám	rovatnév	2025. terv	2025. tény	2026. terv
212203	Posta, levélfeladás	0 Ft	61.571 Ft	0 Ft
212210	Takarítások	775.000 Ft	1.208.340 Ft	1.635.000 Ft
21221001	Takarítás	635.000 Ft	1.081.340 Ft	1.500.000 Ft
21221003	Fertőtlenítés	120.000 Ft	117.000 Ft	120.000 Ft
21221005	Ablakmosás, üvegtisztítás	20.000 Ft	10.000 Ft	15.000 Ft
212211	Gondnoki díj	516.340 Ft	0 Ft	0 Ft
212212	Lift (felvonó) karbantartás	508.000 Ft	507.600 Ft	558.000 Ft
212213	Lift (felvonó) hatósági ellenőrzés	360.000 Ft	305.446 Ft	315.000 Ft
212215	Lift (felvonó) ügyeleti díj (kivonuló szolgálat)	370.000 Ft	437.517 Ft	447.000 Ft
212221	Ügyviteli költségek	0 Ft	13.335 Ft	0 Ft
212223	Rágcsáló- és rovarirtás, méh / darázs- és galambmentesítés	0 Ft	115.000 Ft	80.000 Ft
212226	Terem bérleti díj, egyéb helyiség, udvari beálló, parkolóhely bérleti díj	25.000 Ft	0 Ft	50.000 Ft
212232	Síkosságmentesítés, hólapátolás díja	0 Ft	0 Ft	0 Ft
212235	Tűzoltó készülék ellenőrzés	120.000 Ft	105.044 Ft	120.000 Ft
212239	Hulladékartály mozgatás díja	240.000 Ft	220.000 Ft	300.000 Ft
212299	Egyéb anyagjellegű szolgáltatások	2.021.040 Ft	0 Ft	0 Ft
2123	Karbantartási, hibaelhárítási, felújítási költségek	4.259.221 Ft	3.538.117 Ft	3.533.984 Ft
212301	Villanyszerelés	0 Ft	572.807 Ft	150.000 Ft
212302	Kőműves munka	0 Ft	116.129 Ft	100.000 Ft
212305	Szigetelés	0 Ft	0 Ft	0 Ft
212306	Tetőjavítás, tetőfedő, bádogos munkák	0 Ft	0 Ft	0 Ft
212307	Lift (felvonó) javítás	200.000 Ft	181.250 Ft	100.000 Ft
212308	Kertész, kertgondozási díjak	500.000 Ft	837.630 Ft	500.000 Ft
21230801	Kertész, kertgondozás	500.000 Ft	685.230 Ft	500.000 Ft
21230805	Egyéb kertészeti munkák	0 Ft	152.400 Ft	0 Ft
212309	Víz-, gáz-, csatorna-, fűtés szerelések	250.000 Ft	230.114 Ft	250.000 Ft
21230901	Víz-, gáz-, csatorna-, fűtés szerelés	0 Ft	30.815 Ft	0 Ft
21230902	Vízvezeték szerelés	250.000 Ft	199.299 Ft	250.000 Ft
212310	Egyéb karbantartások, felújítások	2.209.221 Ft	131.658 Ft	593.984 Ft
212311	Kaputelefon szerelés, karbantartás, proxy	750.000 Ft	25.400 Ft	50.000 Ft
212314	Kéményjavítás, kéménybélelés	0 Ft	0 Ft	0 Ft
212327	Kamerarendszerrel kapcsolatos költségek	350.000 Ft	444.957 Ft	290.000 Ft
21232701	Kamerarendszer üzemeltetés költsége	350.000 Ft	273.634 Ft	290.000 Ft
21232703	Kamerarendszer javítás	0 Ft	171.323 Ft	0 Ft
212341	Füstelvezető karbantartás	0 Ft	360.172 Ft	1.500.000 Ft
212346	Lift (felvonó) felújítás	0 Ft	638.000 Ft	0 Ft
213	Egyéb kiadások	4.372.398 Ft	4.420.100 Ft	6.553.880 Ft
21303	Biztosítás	1.050.000 Ft	1.077.554 Ft	1.200.000 Ft
21304	Bankköltségek	178.136 Ft	198.284 Ft	200.000 Ft
2130401	Bankköltség	170.000 Ft	198.284 Ft	200.000 Ft
2130403	Lakástakarék pénztár bankköltsége	8.136 Ft	0 Ft	0 Ft
21305	Különbféle egyéb szolgáltatások	3.144.262 Ft	3.144.262 Ft	3.353.880 Ft
21309	Megtakarítás képzés (pl. LTP, felújítási alap)	0 Ft	0 Ft	1.800.000 Ft
217	Egyéb ráfordítások	240.000 Ft	250.764 Ft	305.000 Ft
2173	Helyi önkormányzati adók	240.000 Ft	250.764 Ft	305.000 Ft
217301	Építményadó	170.000 Ft	170.200 Ft	215.000 Ft
217302	Iparűzési adó	70.000 Ft	80.564 Ft	90.000 Ft
218	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0 Ft	0 Ft	3.900.960 Ft
2183	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0 Ft	0 Ft	3.900.960 Ft
23	Lakástakarék pénztár	1.800.000 Ft	0 Ft	0 Ft
4	BEFIZETETT ADÓK, JÁRULÉKOK, LEVONÁSOK, TARTOZÁSOK	70.000 Ft	106.207 Ft	0 Ft
401	SZJA összesen	70.000 Ft	106.207 Ft	0 Ft
4011	Munkáltatói szja	70.000 Ft	0 Ft	0 Ft
4012	Kifizetői szja	0 Ft	106.207 Ft	0 Ft