

Közös képviselő:

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.) **2026.07. 16.-án (csütörtök) tartandó Küldöttgyűlésre.**

Küldöttgyűlés helye: Márai Művelődési Ház (1016 Budapest, Krisztina tér 1.)
Kezds időpontja: 18 óra 15 perc (regisztrációs időszak 17:45-18:15)

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. és 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának ismertetése.
Az mérleg-eredmény kimutatás a meghívó részeként csatolásra került.

4. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója.
Az Ügyvezető Elnök beszámolója a meghívó részeként csatolásra került.

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

6. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. és 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.

A küldöttgyűlés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. és 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.

7. 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.

8. Napirendi pont Váralja Viziváros Lakásszövetkezet Alapszabály, elfogadása.

Az elkészült dokumentumok tartalmi elemeinek megvitatása

9. A 16/2006.(11.30.) számú küldöttgyűlési határozat megerősítése, a Varsányi Irén utca 26-34. 13723/A/59. számon bejegyzett ingatlannal kapcsolatban

A 8. napirendi pontban az Alapszabály módosításával pontosításra került a 13723/A/59. ingatlan hasznosításnak kérdése. Ezért az ebben a kérdéskörben 2006. november 30.-án született határozat megerősítése, és jogfolytonosként való elfogadása kerül megszavazásra.

1012 Budapest, Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet (2026.07.16.)

Határozati javaslatok

1/2026.(VII.16.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnöknek:

Jegyzőkönyvvezetőnek:

Jegyzőkönyv hitelesítőnek:

2/2026.(VII.16.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés elfogadja a napirendi pontokat.

3A/2026.(VII.16.) 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.

3B/2026.(VII.16.) 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 gazdálkodás során keletkezett nyereség az eredménytartalékba kerül elhatárolásra.

4A/2026.(VII.16.) határozati javaslat - A Küldöttgyűlés úgy határoz, elfogadja a beterjesztetett 2025. évi központi költségvetést, A részközgyűléseken elfogadott fenntartási költségeket tudomásul veszi. A szövetkezeti hozzájárulás mértékét a tagok esetén 72,- forintban határozza meg havonta négyzetméterre vetítve. A nem szövetkezeti tagok esetén további 29,- forint négyzetméterenkénti összegben határozza meg, ami összesen így 101,- forint négyzetméterenként havonta 2025. március hónaptól.

4B/2026.(VII.16.) A Küldöttgyűlés úgy határoz, elfogadja 2025. márciustól a képviselő megbízási díja 1.167.490,- + Áfa, azaz bruttó 1.482.712,- forintra módosul. A Küldöttgyűlés tudomásul veszi, hogy a jogi eljárások költségének ellentételezéseként, a Felügyelő Bizottsággal egyetértésben, a Vemtek Kft, 500.000,- forint kompenzációt vállal oly módon, hogy az utolsó havi díjának mértékét ezzel az összeggel csökkenti

5/2026.(VII.16.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy Váralja Viziváros Lakásfenntartó Alapszabályát elfogadja.

6/2026.(VII.16.) határozati javaslat: Küldöttgyűlés megerősíti és jogfolytonosnak tatja a 16/2006.(11.30.) számú határozatot miszerint a Váralja Viziváros Lakásszövetkezet 13723/A/59. számon bejegyzett ingatlannal kapcsolatos bevételek és kiadások a lakóház (Varsányi Irén utca 26-34.) illetékességébe tartozzanak.

Küldöttgyűlési meghívó

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. 07. 01.

Tisztelettel:



Vémann Szabolcs
Vemtek Kft.
ügyvezető elnök
Váralja Viziváros Lakásszövetkezet

A SZÁMVITELI TÖRVÉNY SZERINTI EGYÉB SZERVEZETEK EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJA

2024. december 31.

VVL-VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET KÖZPONTI ADATBÁZIS

egyéb szervezet megnevezése

1012 Budapest, Logodi utca 19.

egyéb szervezet címe

Keltezés: **2025. május 14.**


közös képviselő / elnök

P.H.

KETTŐS KÖNYVVITELT VEZETŐ EGYÉB SZERVEZETEK
EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁNAK MÉRLEGE

2024. december 31.

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

Adatok Ezer Ft-ban.

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítés	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök	17249	0	72 783
2.	I. Immateriális javak	0	0	0
3.	II. Tárgyi eszközök	17249	0	15 822
4.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	56 961
5.	IV. Befejezetlen beruházások	0	0	0
6.	B. Forgóeszközök	296100	0	152 844
7.	I. Készletek	0	0	0
8.	II. Követelések	10906	0	12 204
9.	III. Értékpapírok	0	0	0
10.	IV. Pénzeszközök	285194	0	140 640
11.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
12.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	313349	0	225 627
13.	D. Saját tőke	291256	0	207 636
14.	I. Induló tőke/Jegyzett tőke	74800	0	74 800
15.	II. Tőkeváltozás/Eredménytartalék	170177	0	216 456
16.	III. Lekötött tartalék	0	0	0
17.	IV. Értékelési tartalék	0	0	0
18.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	42466	0	-88 008
19.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	3813	0	4 388
20.	E. Céltartalékok	0	0	0
21.	F. Kötelezettségek	19420	0	10 978
22.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
23.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	13667	0	0
24.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	5753	0	10 978
25.	G. Passzív időbeli elhatárolások	2673	0	7 015
26.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	313349	0	225 627

Keltezés: 2025. május 14.


közös képviselő / elnök

KETTŐS KÖNYVVITELT VEZETŐ EGYÉB SZERVEZETEK
EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁNAK EREDMÉNYLEVEZETÉSE

2024. december 31.

Egyéb szervezet megnevezése: VVL-VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET KÖZPONTI ADATBÁZIS
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	229 998	3 813	233 811	0	0	0	129 734	4 388	134 122
2.	2. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	3. Egyéb bevételek	12 438	0	12 438	0	0	0	818	0	818
4.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	422	0	422	0	0	0	25	0	25
5.	A. Összes bevétel	242 858	3 813	246 671	0	0	0	130 577	4 388	134 965
6.	5. Anyagjellegű ráfordítások	144 986	0	144 986	0	0	0	207 075	0	207 075
7.	6. Személyi jellegű ráfordítások	16 531	0	16 531	0	0	0	10 486	0	10 486
8.	7. Értécsökkenési leírás	799	0	799	0	0	0	867	0	867
9.	8. Egyéb ráfordítások	38 076	0	38 076	0	0	0	157	0	157
10.	9. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	B. Összes ráfordítás	200 392	0	200 392	0	0	0	218 585	0	218 585
12.	C. Adózás előtti eredmény	42 466	3 813	46 279	0	0	0	-88 008	4 388	-83 620
13.	10. Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	D. Tárgyévi eredmény	42 466	3 813	46 279	0	0	0	-88 008	4 388	-83 620

Keltezés: 2025. május 14.

[Handwritten signature]

közös képviselő / elnök

Szövetkezeti hozzájárulás mértéke:

Tag 72,- forint/m2/hó

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

rovatszám	rovatnév	2024. nyitó	2024. záró
01 + 02	BANKSZÁMLA + PÉNZTÁR	2.313.077 Ft	315.733 Ft
01	BANKSZÁMLA	2.313.077 Ft	315.733 Ft
011	11600006-00000000-26928731 (Üzemeltetési számla)	2.313.077 Ft	315.733 Ft
02	PÉNZTÁR	0 Ft	0 Ft
021	pénztár	0 Ft	0 Ft

rovatszám	rovatnév	2024. terv	2024. tény	2025. terv
1	BEVÉTELEK	20.715.943 Ft	20.185.357 Ft	29.842.816 Ft
111	Nem adóköteles bevétel	20.475.943 Ft	19.945.357 Ft	29.602.816 Ft
11101	Közös költség	19.628.544 Ft	19.628.544 Ft	29.442.816 Ft
11106	Banki kamat	0 Ft	414 Ft	0 Ft
11118	Egyéb nem adóköteles bevétel	847.399 Ft	316.399 Ft	160.000 Ft
11123	Közüemi díjak visszautalása	0 Ft	0 Ft	0 Ft
1112301	Közüemi díjak visszautalása	0 Ft	0 Ft	0 Ft
112	Adóköteles bevétel	240.000 Ft	240.000 Ft	240.000 Ft
11202	Bérbeadás bevétele	240.000 Ft	240.000 Ft	240.000 Ft
2	KIADÁSOK	20.715.943 Ft	20.010.409 Ft	29.842.816 Ft
21	KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	20.715.943 Ft	20.010.409 Ft	29.842.816 Ft
211	Anyagköltség	47.000 Ft	46.290 Ft	15.000 Ft
21101	Irodaszer	40.000 Ft	39.393 Ft	0 Ft
21105	Egyéb anyagköltség	7.000 Ft	6.897 Ft	15.000 Ft
212	Közüemi díjak, szolgáltatások	16.800.203 Ft	16.217.832 Ft	29.383.016 Ft
2121	Közüemi díjak	265.000 Ft	144.235 Ft	226.000 Ft
212101	Szennyvízdíjak	30.000 Ft	27.877 Ft	30.000 Ft
21210101	Csatornadíj	30.000 Ft	27.877 Ft	30.000 Ft
212102	Vízdíjak	15.000 Ft	19.069 Ft	20.000 Ft
21210201	Vízdíj	15.000 Ft	19.069 Ft	20.000 Ft
212104	Villamosenergia (áram) díjak	20.000 Ft	25.255 Ft	26.000 Ft
21210401	Villamosenergia (áram) díja	20.000 Ft	25.255 Ft	26.000 Ft
212106	Gázdíjak	200.000 Ft	72.034 Ft	150.000 Ft
21210601	Gázdíj	200.000 Ft	72.034 Ft	150.000 Ft
2122	Szolgáltatások	15.698.310 Ft	15.967.164 Ft	25.824.114 Ft
212201	Fénymásolás, nyomdaköltség	310.000 Ft	258.191 Ft	310.000 Ft
212203	Posta, levélfeladás	0 Ft	0 Ft	0 Ft
212205	Internet, vírusirtó előfizetés	250.000 Ft	200.513 Ft	250.000 Ft
212206	Könyvelés, könyvvizsgálat, adatrögzítés	3.600.000 Ft	3.860.000 Ft	3.600.000 Ft
212207	Ügyvédi díj	800.000 Ft	976.150 Ft	500.000 Ft
212209	Közös képviseleti díj	8.252.310 Ft	8.252.310 Ft	17.577.890 Ft
212210	Takarítások	96.000 Ft	64.500 Ft	48.000 Ft
21221001	Takarítás	96.000 Ft	64.500 Ft	48.000 Ft
212212	Lift (felvonó) karbantartás	0 Ft	0 Ft	0 Ft
212221	Ügyviteli költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft
212226	Terem bérleti díj, egyéb helyiség, udvari beálló, parkolóhely bérleti díj	150.000 Ft	115.500 Ft	150.000 Ft

rovatszám	rovatnév	2024. terv	2024. tény	2025. terv
212243	Számvizsgáló Bizottság / Felügyelő Bizottság tiszteletdíja	2.240.000 Ft	2.240.000 Ft	3.388.224 Ft
2123	Karbantartási, hibaelhárítási, felújítási költségek	836.893 Ft	106.433 Ft	3.332.902 Ft
212301	Villanszerelés	30.000 Ft	29.210 Ft	30.000 Ft
212309	Víz-, gáz-, csatorna-, fűtés szerelések	80.000 Ft	0 Ft	0 Ft
21230906	Gázkazán, elektromos kazán, hőszivattyú, egyéb fűtésrendszer javítás	80.000 Ft	0 Ft	0 Ft
212310	Egyéb karbantartások, felújítások	596.893 Ft	0 Ft	3.257.902 Ft
21231001	Egyéb karbantartás, felújítás	596.893 Ft	0 Ft	3.257.902 Ft
212312	Kulcsmásolás	40.000 Ft	11.310 Ft	15.000 Ft
212313	Zárszerelés	90.000 Ft	65.913 Ft	30.000 Ft
213	Egyéb kiadások	358.000 Ft	308.200 Ft	280.000 Ft
21302	Illetékek	18.000 Ft	28.000 Ft	0 Ft
21303	Biztosítás	150.000 Ft	101.514 Ft	100.000 Ft
21304	Bankköltségek	160.000 Ft	151.686 Ft	180.000 Ft
2130401	Bankköltség	160.000 Ft	151.686 Ft	180.000 Ft
21305	Különféle egyéb szolgáltatások	0 Ft	0 Ft	0 Ft
21313	Tulajdoni lap másolat díja	30.000 Ft	27.000 Ft	0 Ft
216	Személyi jellegű költségek összesen	3.222.740 Ft	3.222.740 Ft	0 Ft
2161	Bér	2.630.740 Ft	2.630.740 Ft	0 Ft
21611	Alkalmazottak bére	2.630.740 Ft	2.630.740 Ft	0 Ft
2163	Bérfelárak (költség)	592.000 Ft	592.000 Ft	0 Ft
21631	Szociális hozzájárulási adó	592.000 Ft	592.000 Ft	0 Ft
217	Egyéb ráfordítások	288.000 Ft	215.347 Ft	164.800 Ft
2173	Helyi önkormányzati adók	233.000 Ft	161.254 Ft	164.800 Ft
217301	Építményadó	0 Ft	156.454 Ft	160.000 Ft
217302	Iparüzési adó	233.000 Ft	4.800 Ft	4.800 Ft
2175	Bírság, pótlék, fizetendő kötbér	55.000 Ft	54.093 Ft	0 Ft
4	BEFIZETETT ADÓK, JÁRULÉKOK, LEVONÁSOK, TARTOZÁSOK	4.120.000 Ft	2.172.292 Ft	508.224 Ft
401	SZJA összesen	3.277.000 Ft	1.329.292 Ft	508.224 Ft
4011	Munkáltatói szja	0 Ft	0 Ft	508.224 Ft
4012	Kifizetői szja	1.421.000 Ft	0 Ft	0 Ft
4019	SZJA befizetése	1.856.000 Ft	1.329.292 Ft	0 Ft
406	TB járulékok összesen	843.000 Ft	843.000 Ft	0 Ft
4067	Levont társadalombiztosítási járulék (NAV: 407)	843.000 Ft	843.000 Ft	0 Ft
407	Egyéb tartozások	0 Ft	0 Ft	0 Ft
40701	Egyéb tartozások, téves utalások	0 Ft	0 Ft	0 Ft

A SZÁMVITELI TÖRVÉNY SZERINTI EGYÉB SZERVEZETEK EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJA

2025. december 31.

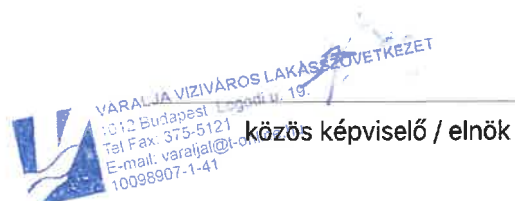
VVL-VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

egyéb szervezet megnevezése

1012 Budapest, Logodi utca 19.

egyéb szervezet címe

Keltezés: **2026. június 23.**



P.H.

KETTŐS KÖNYVVITELT VEZETŐ EGYÉB SZERVEZETEK EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁNAK MÉRLEGE

2025. december 31.

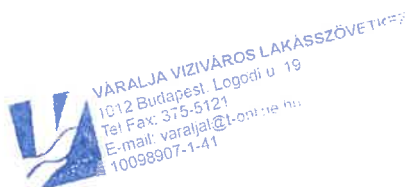
Egyéb szervezet megnevezése: VVL-VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

Egyéb szervezet címe: 1012 Budapest, Logodi utca 19.

Adatok Ezer Ft-ban.

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítés	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök	72783	-7675	87 705
2.	I. Immateriális javak	0	0	0
3.	II. Tárgyi eszközök	15822	0	15 060
4.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	56961	-7675	72 645
5.	IV. Befelejtetlen beruházások	0	0	0
6.	B. Forgóeszközök	152844	5840	208 911
7.	I. Készletek	0	0	0
8.	II. Követelések	12204	5840	51 869
9.	III. Értékpapírok	0	0	0
10.	IV. Pénzeszközök	140640	0	157 042
11.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
12.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	225627	-1835	296 616
13.	D. Saját tőke	207636	-53	271 328
14.	I. Induló tőke/Jegyzett tőke	74800	0	74 800
15.	II. Tőkeváltozás/Eredménytartalék	216456	0	132 833
16.	III. Lekötött tartalék	0	0	0
17.	IV. Értékelési tartalék	0	0	0
18.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-88008	-53	59 937
19.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	4388	0	3 758
20.	E. Céltartalékok	0	0	0
21.	F. Kötelezettségek	10976	-8797	19 305
22.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
23.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	5 745
24.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	10976	-8797	13 560
25.	G. Passzív időbeli elhatárolások	7015	7015	5 983
26.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	225627	-1835	296 616

Keltezés: 2026. június 23.



 közös képviselő / elnök

Adószám: 10098907-1-41

KETTŐS KÖNYVVITELT VEZETŐ EGYÉB SZERVEZETEK EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁNAK EREDMÉNYLEVEZETÉSE

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		
		Alaptevé.	Váll.tevé.	Összes	Alaptevé.	Váll.tevé.	Összes	Alaptevé.	Váll.tevé.	Összes
1.	1. Értékesítés nettó árbevétele	129 734	4 388	134 122	-136	0	-136	182 960	3 758	186 718
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	14 848	0	14 848
4.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	25	0	25	0	0	0	253	0	253
5.	A. Összes bevétel	130 577	4 388	134 965	-136	0	-136	198 061	3 758	201 819
6.	5. Anyagjellegű ráfordítások	207 075	0	207 075	-83	0	-83	128 874	0	128 874
7.	6. Személyi jellegű ráfordítások	10 486	0	10 486	0	0	0	7 739	0	7 739
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	-83	0	-83	138 124	0	138 124
12.	C. Adózás előtti eredmény	-88 008	4 388	-83 620	-53	0	-53	59 937	3 758	63 695
13.	10. Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	D. Tárgyévi eredmény	-88 008	4 388	-83 620	-53	0	-53	59 937	3 758	63 695

Keltezés: 2026. június 23.

VÁRALJA VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET
1012 Budapest, Logodí 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	30.535.705 Ft	31.725.644 Ft
111	Nem adóköteles bevétel	29.602.816 Ft	30.375.705 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	257.000 Ft	0 Ft
11123	Közüemi díjak visszautalása	0 Ft	99.268 Ft	0 Ft
1112301	Közüemi díjak visszautalása	0 Ft	99.268 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	26.809.360 Ft	31.725.644 Ft
21	KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	29.842.816 Ft	26.809.360 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	Közüemi díjak, szolgáltatások	29.383.016 Ft	26.196.265 Ft	30.206.608 Ft
2121	Közüemi díjak	226.000 Ft	236.993 Ft	205.000 Ft
212101	Szennyvízdíjak	30.000 Ft	42.338 Ft	30.000 Ft
21210101	Csatornadíj	30.000 Ft	42.338 Ft	30.000 Ft
212102	Vízdíjak	20.000 Ft	12.000 Ft	15.000 Ft
21210201	Vízdíj	20.000 Ft	12.000 Ft	15.000 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	29.398.961 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	1.214.283 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

rovatszám	rovatnév	2025. terv	2025. tény	2026. terv
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
212243	Számvizsgáló Bizottság / Felügyelő Bizottság tiszteletdíja	3.388.224 Ft	2.880.000 Ft	5.192.341 Ft
212299	Egyéb anyagjellegű szolgáltatások	0 Ft	0 Ft	785.717 Ft
2123	Karbantartási, hibaelhárítási, felújítási költségek	3.332.902 Ft	0 Ft	602.647 Ft
212301	Villanyszerelés	30.000 Ft	0 Ft	30.000 Ft
212310	Egyéb karbantartások, felújítások	3.257.902 Ft	0 Ft	572.647 Ft
21231001	Egyéb karbantartás, felújítás	3.257.902 Ft	0 Ft	572.647 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
21315	Perköltség	0 Ft	0 Ft	0 Ft
21317	Kötelező szabályzatok, felülvizsgálatok, tájékoztatók	0 Ft	0 Ft	500.000 Ft
216	Személyi jellegű költségek összesen	0 Ft	0 Ft	409.500 Ft
2163	Bérjárulékok (költség)	0 Ft	0 Ft	409.500 Ft
21631	Szociális hozzájárulási adó	0 Ft	0 Ft	409.500 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	Iparűzési adó	4.800 Ft	4.800 Ft	4.800 Ft
4	BEFIZETETT ADÓK, JÁRULÉKOK, LEVONÁSOK, TARTOZÁSOK	508.224 Ft	562.873 Ft	1.346.325 Ft
401	SZJA összesen	508.224 Ft	562.873 Ft	762.105 Ft
4011	Munkáltatói szja	508.224 Ft	562.873 Ft	762.105 Ft
4012	Kifizetői szja	0 Ft	0 Ft	0 Ft
406	TB járulékok összesen	0 Ft	0 Ft	584.220 Ft
4067	Levont társadalombiztosítási járulék (NAV: 407)	0 Ft	0 Ft	584.220 Ft
407	Egyéb tartozások	0 Ft	0 Ft	0 Ft
40701	Egyéb tartozások, téves utalások	0 Ft	0 Ft	0 Ft

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

Váralja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

I. Általános rész

I/1. A szövetkezet bemutatása

- | | |
|--|---|
| 1. A lakásszövetkezet elnevezése: | Váralja Víziváros Lakásszövetkezet |
| 2. A lakásszövetkezet rövidített elnevezése | Váralja Víziváros Lakásszövetkezet |
| 3. A lakásszövetkezet székhelye | 1012 Budapest Logodi utca 19. |
| 4. A lakásszövetkezet alapításának éve | 1973.07.09. |
| 5. A lakásszövetkezet főtevékenysége | 68.32 '25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás |
| 6. A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje | 74.800.000,- Ft |
| 7. A lakásszövetkezethez tartozó épületek | 1013 Budapest Attila út 13.
1027 Budapest Csapláros utca 7-15/B
1027 Budapest Csapláros utca 7-15/A
1011 Budapest Gyorskocsi utca 12.
1012 Budapest Logodi utca 19/A,B
1012 Budapest Logodi utca 22-24.
1012 Budapest Logodi utca 23.
1012 Budapest Logodi utca 44/B,C,D
1012 Budapest Lovas út 30.
1012 Budapest Lovas út 35-36.
1015 Budapest Toldy F.utca 54-58.
1015 Budapest Toldy F. utca 64/A
1027 Budapest Varsányi I. utca 10.
1027 Budapest Varsányi I. utca 14-16.
1027 Budapest Varsányi I. utca 26-34. |
| 8. A lakásszövetkezet tevékenységi köre | 68.32'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
68.20'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása,
üzemeltetése |
| 9. A lakásszövetkezet ügyvezetése, képvisellete és cégjegyzése | Az ügyvezető 2026.06.30-ig
Vemtek Kft. (képviseli Vémann Szabolcs) |
| 10. A lakásszövetkezet legfőbb szerve | Küldöttgyűlés |
| 11. A lakásszövetkezet dolgozói tekintetében a munkáltatói jogok gyakorlója | a Vemtek Kft vezetője
Vémann Szabolcs |
| 12. A lakásszövetkezet tevékenységét határozatlan ideig folytatja. | |
| 13. A számviteli törvényben és a 479/2016 (XII.28.) Kormányrendelet szerint előírtakon túlmenő, további információk megadására nincs szükség. A számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához. | |

I/2. A számviteli politika főbb vonásai

A beszámolási kötelezettséggel kapcsolatos döntések

A számviteli törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakítottuk ki az adottságainknak, körülményeinknek leginkább megfelelő, a törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó számviteli politikánkat. A számviteli politikánk a beszámolási kötelezettségre a valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetről készülő beszámolót helyezi előtérbe. A törvény céljaként a megbízható és valós összképet adó információszolgáltatást és az ezt biztosító alapelveket, szabályokat, követelményeket fogalmazza meg.

1. Beszámolási forma

A lakásszövetkezet a számviteli törvényben meghatározott értékek alapján készített beszámolója:

Egyszerűsített éves beszámoló, amelynek tagolása megfelel a 479/2016. (XII.18.) Kormányrendeletben foglaltaknak.

Az eredmény kimutatása az egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatásának felel meg a kettős könyvvitelt vezető egyéb szervezetnél.

2. A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok

(az üzleti év megegyezik a naptári évvel)

a mérleg fordulónapja 2025. december 31.

a mérlegkészítés napja 2026.május 7.

3. A beszámoló készítése

A beszámoló nyelve magyar

4. A könyvvezetés módja és a könyvvezetéssel kapcsolatos időpontok

A lakásszövetkezet a kezelésében, a használatában, a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvezetés keretében biztosítja, hogy az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljön bemutatásra.

5. A beszámoló közzététele

A közzétételi kötelezettségét a lakásszövetkezet azzal teljesíti, ha a beszámolót elektronikus úton közzéteszi a www.e-beszamolo.tov.hu oldalon.

6. Összehasonlíthatóság biztosítása

A beszámolóban minden tétel összehasonlítható az előző üzleti év megfelelő adatával.

7. A számviteli rendért felelős személy

Neve:

Paraszthyiné Bernát Eszter

Nyilvántartási száma:

207169

8. Könyvvizsgálati kötelezettség

A közzétett adatokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

Az eszközök és források besorolásának és értékelésének szempontjai

1. Az eszközök besorolási szempontjai

A Társaság a Számviteli törvény előírása szerint a befektetett eszközök közé sorolja azokat az eszközöket, amelyek a tevékenységet tartósan, legalább 1 éven túl szolgálja; a forgóeszközök közé sorolja azokat az eszközöket, amelyek a tevékenységet nem tartósan szolgálják. Használatba vételkor egyedi besorolás szerint járunk el, a mérlegkészítés során felülvizsgálatot végzünk.

2. A források besorolásának szempontjai

A lakásszövetkezet a Számviteli törvény előírása szerint a saját forrásokat a tulajdonosok által véglegesen rendelkezésre bocsátott és az adózott eredményből hagyott összegek képezik, idegen forrásokat a külső vállalkozásoktól (hitelintézetektől, gazdasági társaságoktól, magánszemélyektől) egy évet meghaladó, vagy egy éven belüli fizetési határidő mellett kapott pénzeszköz, termékszállítás, szolgáltatás, vagy egyéb kötelezettségből származó összegek alkotják.

3. Az eszközök értékelése

a.) A bekerülési érték:

- az eszközök vételekor a tényleges beszerzési ár, valamint a felhasználásig közvetlenül felmerülő kiadások;
- nem pénzbeli betétként való átvételkor a létesítő okiratban, vagy annak módosításában megjelölt érték;
- saját előállításakor a közvetlen költségek;
- térítés nélküli átvételkor az átadónál szereplő könyv szerinti összeg, maximum a piaci érték;
- ajándékba kapott, hagyatékként átvett, többletként fellelt eszközök esetében a piaci érték;
- speciális elszámolást igényelnek az értékpapírok egyes változatai.

b.) Az értékcsökkenés leírási módszerei

- a tervezett értékcsökkenési leírás elszámolásának alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök aktiválási értéke;
- aktiválás napjától egyedileg, évente, a tervezett leírási kulcsokat alkalmazva, lineáris módon;
- a lakásszövetkezet a kisértékű egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszköz értékét használatbavételkor egy összegben írja le.

c.) Az értékvesztés elszámolása és visszairása

- akkor számolunk el, ha az eszközök könyv szerinti értéke tartósan (két mérleg-fordulónapon fennállóan) és jelentősen (készleteknél 25%-ot meghaladó eltérés, követeléseknél az árbevétel 2%-a) magasabb, mint a vizsgált eszköz piaci értéke, valamint, ha az eszköz a tevékenység változása miatt feleslegessé vált, megrongálódott;
- kedvező fordulat esetén újraértékelés mellett az értékvesztés visszairása is lehetséges a könyv szerinti érték összegéig.

d.) A valutás és devizás eszközök és kötelezettségek értékelése

- a vásárolt valutát és devizát a ténylegesen fizetett forintösszegben kell állományba venni;
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek állományba vétele az MNB középárfolyama alapján történik;
- a mérlegforduló napján meglévő valuta- és devizakészletek követelések, befektetett pénzeszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése az MNB által, a mérlegforduló napjára meghirdetett középárfolyamon történik, és ha az összesített árfolyam eltérések (veszteségek és nyereségek) összege meghaladja a számviteli politikában jelentősnek ítélt határt, akkor az árfolyamveszteségeket, illetve árfolyamnyereségeket el kell számolni.

4. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások köre

a.) Aktív időbeli elhatárolások

- Bevételek, melyek a mérleggel lezárt időszakra vonatkoznak, de csak a mérlegforduló napja után esedékesek
- költségek, ráfordítások, melyek a mérlegforduló napját követő időszakra számolhatók el;
- a véglegesen átvállalt, de a mérlegforduló napjáig pénzügyileg nem rendezett tartozás-átvállalás összege;
- többletkötelezettségek (pl. váltótartozás kamata) miatti összegek.

b.) Passzív időbeli elhatárolások

- Bevételek, melyek a mérlegforduló előtt befolytak, de a következő év bevételeként képezik;
- költségek, ráfordítások, melyek a mérleggel lezárt évet terhelik, de csak a mérleg fordulónapja után merülnek fel;
- a mérleggel lezárt évhez kapcsolódó prémiumok, jutalmak és azok járulékai;
- a mérlegforduló napja és a mérlegkészítés napja között ismertté vált, lezárt évet terhelő kötelezettségek; költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott támogatások költséggel, ráfordítással még nem ellentételezett összege;
- rendkívüli bevételként elszámolt halasztott bevételek.

II. Specifikus rész a mérleghez kapcsolódóan

II/1 A befektetett eszközök értékének alakulása

A befektetett eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének, valamint nettó értékének mérlegsoronkénti alakulását az 1. sz mellékletben közreadott tükör szemlélteti.

A beszámolási időszakban tárgyi eszköz beszerzés nem volt.

Az év végén be nem fejezett beruházás értéke 0 Ft

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök elszámolt terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása a számviteli politikában rögzített elvek és mértékek szerint történt.

A befektetett eszközök területén értékhelyesbítést nem számoltunk el.

II/2 Pénzeszközök bemutatása

A pénzeszközök mérlegfordulónapi értékét a 2. számú melléklet mutatja.

II/3 Követelések és kötelezettségek bemutatása

A követelések és kötelezettségek összetételét az azokról felvett feltár tartalmazza, amely a jelen kiegészítő melléklet 3. számú mellékletében található.

Az éves eredményből, illetve az eredménytartalékból osztalék nem kerül sem kifizetésre, sem meghatározásra.

II/4 A céltartalékok bemutatása

A beszámolási időszakban nem képeztünk céltartalékokat.

II/5 A saját tőke alakulása

A saját tőke alakulását az 4. számú melléklet mutatja be. A tulajdonosok a jegyzett tőkét teljes mértékben a szövetkezet rendelkezésére bocsátották.

II/6 Az időbeli elhatárolások bemutatása

A passzív időbeli elhatárolások jellegét és értékét az 5. számú melléklet tartalmazza, aktív időbeli elhatárolás a beszámolási időszakban nem volt.

A passzív időbeli elhatárolások tartalmazzák a 2024-es beszámoló javítása miatt képzett elhatárolásokat is.

II/7 A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása

A pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatókat a 6. számú melléklet tartalmazza.

III. Specifikus rész az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódóan

e Ft

S.s 2	Tétel megnevezése	Alap tev.	Vállalkozási tev.	Összesen	2024. évet érintő helyesbítés
1	1. Értékesítés nettó árbevétele	182 960	3 758	186 718	-136
2	2. Aktivált saját teljesítmények	0	0	0	
3	3. Egyéb bevételek	7 833	0	7 833	
4	4. Pénzügyi műveletek bevételei	253	0	253	
5	A. Összes bevétel	191 046	3 758	194 804	-136
6	5. Anyagjellegű ráfordítások	128 874	0	128 874	-83
7	6. Személyi jellegű ráfordítások	7 739	0	7 739	
8	7. Értékcsökkenési leírás	762	0	762	
9	8. Egyéb ráfordítások	375	0	375	
10	9. Pénzügyi műveletek ráfordításai	374	0	374	
11	B. Összes ráfordítás	138 124	0	138 124	-83
12	C. Adózás előtti eredmény	52 922	3 758	56 680	-53
13	10. Adófizetési kötelezettség	0	0	0	
14	D. Tárgyévi eredmény	52 922	3 758	56 680	-53

A lakásszövetkezet a küldöttgyűlésen pótbefizetést nem ír elő, az adózott eredményt az Eredménytartalékba helyezi.

IV. A 2024.évi beszámoló helyesbítése

A 2024. évi beszámoló javítása érdekében az idei évi beszámoló középső sorát kell használnunk, a változásokat a passzív időbeli elhatárolásokon vezetjük át.

A változásokat és a középső oszlop tartalmát a 7. számú melléklet tartalmazza.

V. Tájékoztató rész

V/1 A tárgyévi munkavállalói létszám, bér személyi jellegű kifizetések bemutatása

Az átlagos statisztikai létszám:	5 fő
ebből: fizikai	5 fő
szellemi	0 fő
Vezető tisztségviselő, Felügyelő Bizottság	3 fő

V/2 A vezető tisztségviselők jogviszonya, a beszámolási időszakban felvett járandóságának, folyósított előlegeknek bemutatása

A Felügyelő Bizottság felvett járandósága a küldöttgyűlés által jóváhagyott tiszteletdíj, amely havi rendszerességgel kerül számfejtésre. A Felügyelő Bizottság feladatát megbízási jogviszonyban látja el.

A Felügyelő Bizottság tagjainak tárgyévben kifizetett tiszteletdíj: 3.388.224,- Ft

Üzleti év után járó javadalmazás: 0,- Ft

A vezető tisztségviselőknek adott előleg összege: 0,- Ft

V/3 A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről

A beszámolási időszakban nem keletkezett olyan kötelezettség, amely a könyvekbe nem került bele, viszont a beszámoló, illetve a szövetkezet gazdasági helyzetének a megítélése szempontjából jelentőséggel bírna.

Budapest, 2026. 06. 23.

 VÁRALJA VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET
1012 Budapest, Logodi u. 19.
Tel/Fax: 375-5121
E-mail: varaljal@t-online.hu
10096907-1-41

+

Képviselőre jogosult személy aláírása

Befektetett eszközök

a Váralja Vízváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

2025.12.31

Főkönyvi szám	Eszközcsoport	Bruttó érték					Értéksökkenés					2024. évi helyesbítés	Záró nettó érték	Mérlegben eFt
		Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Átvezetés	Záró egyenleg	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Átvezetés	Záró egyenleg			
11	Immateriális javak	980 046	0	0	0	980 046	980 046	0	0	0	980 046	0	0	0
12	Ingatlanok	34 754 717	0	0	0	34 754 717	18 999 937	695 100	0	0	19 695 037	0	15 059 680	15 060
14	Üzemi berendezések	1 990 011	0	0	0	1 990 011	1 922 823	67 188	0	0	1 990 011	0	0	0
16	Beruházások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	Befektetett pénzügyi eszközök	64 636 222	15 683 673	0	0	80 319 895	0	0	0	0	0	-7 675 000	72 644 895	72 645
Mindösszesen		102 360 996	15 683 673	0	0	118 044 669	21 902 806	762 288	0	0	22 665 094	-7 675 000	87 704 575	87 705

Pénzeszközök leltára

a Várpalja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

Főkönyvi szám	Tétel megnevezése	Forint összeg
381	Pénztár	0
38401	Üzemeltetési számla Lovas út 35-36.	355 819
38402	Üzemeltetési számla Lovas út 30.	7 330 998
38403	Üzemeltetési számla Logodi utca 44/B,C,D	943 279
38404	Üzemeltetési számla Logodi utca 22-24.	732 707
38405	Üzemeltetési számla Logodi utca 19.	443 355
38406	Üzemeltetési számla Gyorskocsi utca 12.	1 697 871
38407	Üzemeltetési számla Csapláros utca 7-15/B	1 229 348
38408	Üzemeltetési számla Csapláros utca 7-15/A	719 524
38409	Üzemeltetési számla Attila út 13.	1 989 719
38410	Üzemeltetési számla Logodi utca 23.	3 681 089
38411	Üzemeltetési számla Varsányi I. utca 26-34.	3 089 262
38412	Üzemeltetési számla Varsányi I. utca 10.	2 881 556
38413	Üzemeltetési számla Toldy F. utca 64.	3 285 533
38414	Üzemeltetési számla Toldy F. utca 54-58.	10 218 092
38415	Üzemeltetési számla Központ	3 415 368
38416	Üzemeltetési számla Varsányi I. utca 14-16.	1 954 046
38501	Felújítási számla Lovas út 35-36.	451 938
38502	Felújítási számla Lovas út 30.	3 315 904
38503	Felújítási számla Logodi utca 44/B,C,D	15 118 220
38504	Felújítási számla Logodi utca 23.	11 682 604
38505	Felújítási számla Logodi utca 22-24.	9 552 767
38506	Felújítási számla Logodi utca 19.	2 210 113
38507	Felújítási számla Gyorskocsi utca 12.	3 632 121
38508	Felújítási számla Csapláros utca 7-15/B	1 197 163
38509	Felújítási számla Csapláros utca 7-15/A	869 496
38510	Felújítási számla Attila utca 13.	2 414 908
38511	Felújítási számla Varsányi I. utca 26-34.	20 801 439
38512	Felújítási számla Varsányi I. utca 14-16.	4 288 233
38513	Felújítási számla Varsányi I. utca 10.	1 556 403
38514	Felújítási számla Toldy F. utca 64.	7 349 105
38515	Felújítási számla Toldy F. utca 54-58.	11 469 600
38516	Raiffeisen	-9 733
38601	Lekötött betét Toldy F. utca 64.	6 122 156
38602	Lekötött betét Logodi utca 23.	8 029 070
38603	Lekötött betét Attila út 13.	2 005 246
389	Átvezetések	1 017 628
38	Összesen	157 041 947
	Mérlegben e Ft	157 042

Követelések leltára

a Váralja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

Főkönyvi szám	Tétel megnevezése	Forint összeg
31	Tulajdonosokkal, bérleti díjakkal szembeni követelések	36 130 713
35	Előlegek, kauciók	253 846
36	Egyéb követelések	6 614 134
46	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség T	8 870 051
	Összesen	51 868 744
	Mérlegben e Ft	51 869
ebből 2024. évi beszámoló helyesbítése		e Ft
36	Egyéb követelések	5 840
46	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség T	8 797

Kötelezettségek leltára

a Váralja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

Hátrasorolt kötelezettségek

Főkönyvi szám	Tétel megnevezése	Forint összeg
	Összesen	0
	Mérlegben e Ft	0

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Főkönyvi szám	Tétel megnevezése	Forint összeg
45102	Hitel Logodi utca 23	2 735 736
45103	Hitel Gyorskocsi utca 12.	3 009 154
	Összesen	5 744 890
	Mérlegben e Ft	5 745

Rövid lejáratú kötelezettségek

Főkönyvi szám	Tétel megnevezése	Forint összeg
451	Kölcsönök, hitelek	2 482 288
452-455	Szállítók, ismeretlen befizetések	9 173 899
47	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 904 298
	Összesen	13 560 485
	Mérlegben e Ft	13 560

4. számú melléklet

Saját tőke alakulása

a Váralja Vízváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

eFt

Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	ebből 2024 évi helyesbítés	Zárás
Jegyzett tőke	74 800					74 800
Eredménytartalék	216 456			-83 620		132 833
Lekötött tartalék						
Értékelési tartalék						
Tárgyévi eredmény alaptevékenység	-88 008	59 937		88 008	-53	59 937
Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenység	4 388	3 758		-4 388		3 758
SAJÁT TŐKE	207 636	63 695		0	-53	271 328

Passzív időbeli elhatárolások

a Váralja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

Főkönyvi szám		Tétel megnevezése	Összeg eFt
T515101		Vízdíj	395
T521501		Csatornadíj	1 249
T515201		Áramdíj	493
T515301		Gázdíj	1 100
T521401		Szemétdíj	726
T52908		Közös képviseleti díj	1 483
T5290203		Telefon	9
T5290204		Internet	24
T52222		Kapu/sorompó javítása	36
T52914		Gondnoki díj	173
T52328		Kazánfűtői tevékenység	38
T5291501		Takarítás	184
T52303		Gázkarbantartás	73
T481	K1701	2024. beszámoló javítás	7 675
T481	K96901	2024. beszámoló javítás	7 015
T364	K482	2024. beszámoló javítás	5 840
T413	K482	2024. beszámoló javítás	53
T4699	K482	2024. beszámoló javítás	8 797
T481			14 690
K482			20 673
48 egyenleg		+ tartozik; - követel	-5 983

Pénzügyi, vagyoni helyzetet jellemző mutatók

a Váralja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

	Bázis évre 2024.12.31	Tárgy évre 2025.12.31
Befektetett eszközök aránya=		
<u>Befektetett eszközök</u>	32,26%	29,57%
Összes eszköz		
Forgóeszközök aránya=		
<u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolások</u>	67,74%	70,43%
Összes eszköz		
Tőkeerősség (saját tőke aránya)=		
<u>Saját tőke</u>	92,03%	91,47%
Mérleg főösszege		
Tárgyévi eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva=		
<u>Tárgyévi eredmény</u>	-40,27%	23,48%
Saját tőke		
Kötelezettségek aránya=		
<u>Kötelezettségek</u>	4,86%	6,51%
Mérleg főösszeg		
Befektetett eszközök fedezete=		
<u>Saját tőke</u>	285,28%	309,36%
Befektetett eszközök		
Forgótőke-saját tőke aránya=		
<u>Forgótőke</u>	73,61%	77,00%
Saját tőke		
Likviditási mutató I.=		
<u>Pénzeszközök+követelések</u>	1392,53%	1540,64%
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Likviditási mutató II.=		
<u>Forgóeszközök</u>	1392,53%	1540,64%
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Eszközarányos jövedelmezőség=		
<u>Adózás előtti eredmény</u>	-37,06%	21,47%
Eszközök összesen		

2024. évi helyesbítés

a Váralja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolójához

Mérleg				
Közzétett beszámoló 2024		Jelenlegi beszámoló 2024 Főkönyv alapján		Eltérés (eredeti-jelenlegi)
Befekt eszköz	72 783	Befekt eszköz	80 458	- 7 675
Immat jav	-	Immat jav	-	-
Tárgyi eszköz	15 822	Tárgyi eszköz	15 822	-
Befek pü-i eszköz	56 961	Befek pü-i eszköz	64 636	- 7 675
Forgó eszköz	152 844	Forgó eszköz	147 004	5 840
Követelések	12 204	Követelések	6 364	5 840
pénzügyi eszköz	140 640	pénzügyi eszköz	140 640	-
Eszk összesen	225 627	Eszk összesen	227 462	- 1 835
Saját tőke	207 636	Saját tőke	207 689	- 53
Jegyzett tőke	74 800	Jegyzett tőke	74 800	-
Tőkevált/eredm	216 456	Tőkevált/eredm	216 456	-
Tárgyévi eredmény alaptev	- 88 008	Tárgyévi eredmény alaptev	- 87 955	- 53
Tárgyévi eredm.vállalk	4 388	Tárgyévi eredm.vállalk	4 388	-
Kötelezettségek	10 976	Kötelezettségek	19 773	- 8 797
Hátrasorolt	-	Hátrasorolt	-	-
Hosszú lej köt	-	Hosszú lej köt	8 494	-
Rövid lej köt	10 976	Rövid lej köt	11 279	-
Passzív elhat	7 015	Passzív elhat	-	7 015
Források össz	225 627	Források össz	227 462	- 1 835

EEREDMÉNYKIMUTATÁS				
Közzétett beszámoló 2024		Jelenlegi beszámoló 2024 Főkönyv alapján		Eltérés (eredeti-jelenlegi)
Értékesített nettó árbev	134 122	Értékesített nettó árbev	134 258	- 136
Egyéb bevétel	818	Egyéb bevétel	818	-
Pü-i bevétel	25	Pü-i bevétel	25	-
Összes bevétel	134 965	Összes bevétel	135 101	- 136
Anyag jell ráford	207 075	Anyag jell ráford	207 158	- 83
Szem jell ráford	10 486	Szem jell ráford	10 486	-
ÉCS	867	ÉCS	867	-
Egyéb ráford	157	Egyéb ráford	157	-
pü-i műv ráford	-	pü-i műv ráford	-	-
Összes ráford	218 585	Összes ráford	218 668	- 83
Adózás előtti eredm	- 83 620	Adózás előtti eredm	- 83 567	- 53

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója

Tisztelt Küldöttek!

A 2025-ös évben a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet életében a stabil gazdálkodás megteremtésére fektettük a hangsúlyt.

1. Az alapok megteremtése:

Munkánk első szakaszában – különösen 2024 júniusától kezdődően – egy rendkívül intenzív stabilizációs folyamatot végeztünk el. Gyakorlatilag az elmúlt évtizedek hiányos vagy nehezen követhető nyilvántartásait és költségvetési struktúráit tettük rendbe.

2. Egyedi fókusz és új költségvetési struktúra

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

- **Egyszerűség:** A korábbi nehezen átlátható rendszer, helyett mindenki számára ellenőrizhető struktúrát vezettünk be.
- **Hatékonyság:** A tulajdonosi igényekhez igazodva racionalizáltuk a kiadásokat.
- **Eredményesség:** A 2025-ös év már a sikeres gazdálkodás éve volt, melynek eredményei a 2025. évi beszámolóban számszerűen is visszaigazolást nyernek.

3. Közép- és hosszútávú stabilitás

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

- A részközgyűlések keretében egyedileg meghatároztuk a karbantartási és felújítási ütemterveket.
- Egyedi igények szerint a hosszabbtávú felújítások meghatározása, azok finanszírozásának előkészítése

Tisztában vagyunk vele, hogy a változások és az új adminisztrációs rendszer kialakítása nem minden tulajdonos számára volt népszerű. Fontos volt kialakítani a gazdálkodásban a fenntarthatóságot és az átlátható működést. A következőkben összefoglalásra kerül a 2025. évvel kapcsolatos számszaki kimutatás, ami bemutatja a 2024. évhez képesti eredmény növekedését. Illetve a 2025. mérleg-eredménykimutatás tartalmazza a cégbíróság részére már benyújtott 2024. évi mérleg és eredmény kimutatásban végrehajtott pontosításokat, és ezek leírását.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

A Lakásszövetkezet gazdálkodása a 2025 évi mérleg főbb adatainak tükrében.

Adatok ezer Ft-ban.

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítés	Tárgyév
1.	A. Befektetett eszközök	72783	-7675	87 705
2.	I. Immateriális javak	0	0	0
3.	II. Tárgyi eszközök	15822	0	15 060
4.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	56961	-7675	72 645
5.	IV. Befejezetlen beruházások	0	0	0
6.	B. Forgóeszközök	152844	5840	208 911
7.	I. Készletek	0	0	0
8.	II. Követelések	12204	5840	51 869
9.	III. Értékpapírok	0	0	0
10.	IV. Pénzeszközök	140640	0	157 042
11.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
12.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	225627	-1835	296 616
13.	D. Saját tőke	207636	-53	271 328
14.	I. Induló tőke/Jegyzett tőke	74800	0	74 800
15.	II. Tőkeváltozás/Eredménytartalék	216456	0	132 833
16.	III. Lekötött tartalék	0	0	0
17.	IV. Értékelési tartalék	0	0	0
18.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-88008	-53	59 937
19.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	4388	0	3 758
20.	E. Céltartalékok	0	0	0
21.	F. Kötelezettségek	10976	-8797	19 305
22.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
23.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	5 745
24.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	10976	-8797	13 560
25.	G. Passzív időbeli elhatárolások	7015	7015	5 983
26.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	225627	-1835	296 616

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	-136	0	-136	182 960	3 758	186 718
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	14 848	0	14 848
4.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	25	0	25	0	0	0	253	0	253
5.	A. Összes bevétel	130 577	4 388	134 965	-136	0	-136	198 061	3 758	201 819
6.	5. Anyagjellegű ráfordítások	207 075	0	207 075	-83	0	-83	128 874	0	128 874
7.	6. Személyi jellegű ráfordítások	10 486	0	10 486	0	0	0	7 739	0	7 739
8.	7. Értékszkennelési költség	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	-83	0	-83	138 124	0	138 124
12.	C. Adózás előtti eredmény	-88 008	4 388	-83 620	-53	0	-53	59 937	3 758	63 695
13.	10. Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	D. Tárgyévi eredmény	-88 008	4 388	-83 620	-53	0	-53	59 937	3 758	63 695

A 2024. évi beszámoló eredménykimutatáshoz kapcsolódó javítása 136 eFt 2024. évi árbevétel növekedést és 83 eFt anyagjellegű ráfordítás növekedést eredményezett, ezek eredménymódosító hatása 53eFt növekedés volt 2024. évre vonatkozóan.

A 2024. évi beszámoló mérleghez kapcsolódó módosítása érinti a befektetett pénzügyi eszközök között a Fundamenta megtakarításokat, mely 7.675 eFt-tal növekedett. A követelések összege 5.840 eFt-tal csökkent, így az Eszközök összesen 1.835 eFt-tal nőttek.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

A saját tőke tárgyévi eredménye a előzőekben ismertetett 53 eFt növekményt tartalmazza. A hosszú lejáratú kötelezettségek 8.494 e Ft növekedése a Logodi utca 23 és Gyorskocsi utca 12 szövetkezeti társasházak 1 éven túli hitelének tőketörlesztése, rövid lejáratú kötelezettségekben a 303 eFt növekedés, így a kötelezettségek teljes növekedése 2024 évre 8.797 eFt. A passzív időbeli elhatárolások értéke 7.015 eFt-tal csökkent, így a Források az Eszközökkel egyezően 1.835 eFt-tal nőttek 2024 évre vonatkozóan.

A bevételek vonatkozásban, mint ahogy a táblázatból is látszik **52.596,- forinttal** több érkezett be a bevételi oldalon. **A tárgyévi eredmény 63.695,- forint.** Ennek köszönhetően a Váralja Viziváros Szövetkezet gazdálkodása 2025. évi pénzügy 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.

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 Csapláros utca 7-15B 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

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

	Társasház	Bevétel	Kiadás	Egyenleg
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

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.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

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 díjemelésről 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

- **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.
- **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.
- **Esztétikai és egyéb felújítások:**
 - **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 **léghőbméter (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**.
- **Hiteltörlesztés:** A **Gyorskocsi utca 12.** elsődleges pénzügyi célja a fennálló Fundamenta hitel törlesztése, melyre **1 356 288 Ft-ot** irányoztak elő 2026-ra.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

- **Adminisztratív változások:** Több épületben új küldötteket 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.
- **Energiahatékonyság 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

1. **Szolgáltatások optimalizálása:** A takarítási, gondnoki és kertgondozási díjakat a piaci árakhoz igazítva tervezték be, több helyen új vállalkozók bevonásával a minőség javítása érdekében.
2. **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 mérőföldkő, 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.

VÁRALJA-VIZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

H-1012 Budapest, Logodi utca 19.

5. Szervezeti és elszámolási reformok

- **Igazságosabb teherviselés:** Megkezdődött az elszámolási rendszerek finomhangolása (pl. fűtődíj-felosztás légköbméter alapa 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** gazdálkodást mutat, amely a kötelező karbantartásokon felül a kritikus infrastruktúra (liftek, villamos hálózat) megújítására koncentrálna, miközben kigazdálkodik a megnövekedett inflációs és rezsiterheket.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A beszámoló megvitatása után kérem annak elfogadását.

Budapest, 2026. 07. 01.



Tisztelettel:

Vémann Szabolcs
Vemtek Kft.
ügyvezető elnök

Váralja Viziváros Lakásszövetkezet

FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGI JELENTÉS

a Váralja Víziváros Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságától
a 2025. üzleti évről szóló beszámoló és az adózott eredmény felhasználására
vonatkozó javaslat tárgyában, a 2024. üzleti évre irányuló egyes módosításokkal

1. Bevezetés

A Váralja Víziváros Lakásszövetkezet (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 19., cégjegyzékszám: 01-02-052432, adószám: 10098907-1-41, a továbbiakban: Szövetkezet) Felügyelő Bizottsága a Polgári Törvénykönyv, a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. sz. törvény, továbbá a Szövetkezet Alapszabálya és Szervezeti és Működési Szabályzata alapján elvégezte a Szövetkezet 2025. naptári évre vonatkozó számviteli törvény szerinti beszámolójának, valamint az adózott eredmény felhasználására vonatkozó ügyvezetői javaslatnak a vizsgálatát a 2024-es üzleti évre vonatkozó kitekintéssel.

A Felügyelő Bizottság a vizsgált időszakban, **2025. december 31-ig** az alábbi összetételben működött:

- dr. Hauptmann Irma, a Felügyelő Bizottság elnöke,
- Angyal Pál, a Felügyelő Bizottság tagja,
- Walton Imre, a Felügyelő Bizottság tagja.

Ugyan a Szövetkezet ügyvezető elnökének szóbeli tájékoztatása szerint a testület mandátumát 2026. március 31-ig meghosszabbította, a fenti összetételű Felügyelő Bizottságnak nem volt lehetősége a 2025. évet lezáró üzleti dokumentumokat megvizsgálni tekintettel arra a tényre, hogy azok 2026. március 31-ét követően készültek el.

A Felügyelő Bizottság **2026. május 26-tól** az alábbi összetételben működik, és készítette el ezt a jelentést:

- dr. Horváth Tibor, a Felügyelő Bizottság elnöke,
- Mercsek László Gyuláné, a Felügyelő Bizottság tagja,
- Dani Péter, a Felügyelő Bizottság tagja.

A testület a 2025. évi üzleti évet lezáró beszámoló által érintett kérdésekben átfogó vizsgálatot folytatott le, amely a feltárt ellentmondások és hibák következményeként végül a 2024-es évre is kiterjedt, egyébként pedig a bizottság a saját programja alapján, minden hónapra előirányzott egy-egy célvizsgálat lefolytatásával végzi a munkáját. Ezen túlmenően az új tagok mindegyike elkötelezett amellett, hogy a Szövetkezet működésével összefüggésben - folyamatba épített ellenőrzés gyanánt - proaktív módon, a kellő időben konstruktív javaslatokat fogalmazzon meg a problémák megelőzése érdekében mind az ügyvezetés, mind pedig a küldöttgyűlés és az egyes lakóközösségek felé. Jelen helyzetben a bizottság a Szövetkezet jogi és pénzügyi stabilitásának megteremtését, annak elősegítését tekinti elsődleges feladatának, ezt követően azonban már a műszaki és üzemeltetési ügyekre kíván fókuszálni.

2. A vizsgálat módszere és alapja

A Felügyelő Bizottság a feladatait az ügyvezetéstől kapott eseti tájékoztatások, a Szövetkezet könyvelési és analitikus nyilvántartásai, valamint a megismert beszámolósi dokumentumok és kézhez kapott szerződések alapján látta el, a 2024. üzleti évig terjedő kitekintéssel. A testület az ellenőrzés során megvizsgálta a mérleget, az eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet.

A testület a Szövetkezet ügyvezető elnökével és Paraszthyné Bernát Eszter könyvelővel együttműködve, folyamatos konzultációk eredményeként, az ügyvezetés által az előbbieken hivatkozott dokumentumokon túlmenően rendelkezésére bocsátott szerződések és egyéb dokumentumok és az e-HÁZ-ban elektronikus formában nyilvántartott adatok alapján, hosszas ellenőrzést követően alakította ki a véleményét.

A jelentés elkészítéséhez a Felügyelő Bizottság az alábbi, a 2025. üzleti évet érintő **szerződéseket** kérte rendelkezésre bocsátani az ügyvezetéstől:

- általános jellegű szerződések, azaz pl. a jogi feladatok ellátását, a honlap kezelését stb. célzó szerződéseket (az ingatlankezelés tárgykörébe eső, az egyes lakóegységek gazdálkodási körébe tartozó, folyamatos teljesítésű szerződések, mint pl. a takarítói, gondnoki megbízási szerződések nem képezték az ellenőrzés tárgyát),
- az ingatlankezelés körében a karbantartási, javítási, felújítási stb. szerződések közül azokat, amelyeknél az egyösszegű kifizetés értékhatára legalább egy alkalommal a nettó 300 ezer Ft-ot meghaladta 2025-ben.

A fenti körbe tartozó szerződéseket a testület elméletileg megkapta, azonban az ügyvezetés a Felügyelő Bizottság többszöri kérése ellenére sem volt hajlandó ún. **teljességi nyilatkozatot** aláírni arra vonatkozóan, hogy az átadott szerződések teljes körűek, azaz azokon kívül nincs olyan kötelezettségvállalása a Szövetkezetnek, amely a megadott fenti kritériumoknak megfelel.

3. A gazdálkodás és a vagyoni helyzet értékelése

A Felügyelő Bizottság megállapította, hogy a Szövetkezet gazdálkodása a vizsgált üzleti években csak a feltárt hibák javítása után felelhet majd meg a pénzügyi és számviteli előírásoknak, továbbá a küldöttgyűlési és részközgyűlési határozatoknak. Az ügyvezetés a könyvvitel szempontjából a Szövetkezet érdekeinek megfelelően, jóhiszeműen igyekezett eljárni, azonban a pénzügyi, számviteli előírásokat több esetben megsértette, ezért bizonyos tulajdonosi érdekek súlyosan sérültek.

a) A vizsgált beszámoló legfontosabb pénzügyi sarokszámai:

Mérleg (ezer Ft)

Megnevezés	2024	2024. év korrekciója	2025
Mérleg főösszeg	225 627	-1 835	296 616
Saját tőke	207 636	-53	271 328
Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-88 008	- 53	59 937
Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	4 388	0	3 758

Eredménykimutatás (ezer Ft)

Megnevezés	2024	2024. év korrekciója	2025
Összes bevétel	134 965	- 136	201 819
Összes ráfordítás	218 585	- 83	138 124
Adózás előtti eredmény	- 83 620	- 53	63 695
Tárgyévi eredmény	- 83 620	- 53	63 695

A három oszlopos beszámoló alkalmazásának magyarázata:

- A testület a vizsgálata során megállapította, hogy a **2024. évi közzétett beszámoló, valamint a beszámoló adatait alátámasztó, az e-Ház programban szereplő 2024. évi záró főkönyvi kivonat adatai eltérést mutatnak.** Az eltérések összegét a számviteli törvény előírása szerint a tárgyévben

könyvelni kell, és a helyesbítés összegét, amennyiben az meghaladja a törvény által előírt határértéket, a tárgyévi beszámolóban ki kell mutatni egy harmadik oszlop alkalmazásával (előző év/ek/ helyesbítése).

- Az előző évet érintő korrekciót a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében is szerepeltetni, valamint indokolni kell.
- Az utólagos vizsgálat megállapította, hogy a **2025. évi beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza a korrekció összegét**, de a korrekció indoklására már nincs lehetőség, ugyanis ehhez szükség lenne a 2024. évi közzétett beszámolót alátámasztó eredeti főkönyvi kivonatra, ami sajnos nem áll rendelkezésre, és ez a tény komoly nehézséget okozott a testület számára az ellenőrzés lefolytatásában.

b) A Felügyelő Bizottság által feltárt, főleg rendszerszintű problémák, a testület javaslatai a jövőre nézve

Az ellenőrzésünk során megállapítást nyert az alábbiakban felsorolt az e-Ház nyilvántartási rendszer kettős könyvvitel programjával kapcsolatos probléma:

- A kettős könyvviteli rendszer **az évvárast követően nem tiltja le a lezárt évben való könyvelést, módosítást**, ezért fordulhatott elő, hogy a 2024. évi közzétett beszámoló adatai nem egyeztek meg az utólag lekért, 2024. évi záró főkönyvi kivonat adataival.
- A szoftver jelenlegi adottságai miatt a kettős könyvviteli rendszerben **a felelős könyvelő nem jogosult új főkönyvi számat nyitni**, pedig az egyre változó gazdasági események rögzítéséhez ez feltétlenül szükséges lenne.
- A kettős könyvviteli rendszerben rögzített gazdasági események és az azt tartalmazó **főkönyvi analitikák, szintetikák időkorlát nélküli mentése** nem megoldott.
- A testület javasolja, hogy az ügyvezető vegye fel a kapcsolatot az e-Ház szolgáltatójával a fent említett anomáliák megszüntetése érdekében.
- Tekintettel arra, hogy a lakásszövetkezetek a számviteli törvény hatálya alá tartoznak, ezért a törvény előírásai határozzák meg a nyilvántartási rendszert. A számviteli törvény szerinti nyilvántartást, a gazdasági események rögzítését, adatállomány megőrzését, gyakorlatban történő alkalmazását a **számviteli szabályzatokban** kell rögzíteni, a vonatkozó belső szabályozás azonban teljességgel hiányzik, ezért annak kialakítását a testület az új ügyvezetés megbízási szerződésében feladatként rögzíteni fogja.
- Az üzleti évet záró beszámolókat és az azokat alátámasztó analitikákat minimum 10 évig meg kell őrizni, a testület erre nyomatékosan felhívja a mindenkori ügyvezetés figyelmét.
- A Felügyelő Bizottság szorgalmazza az ügyvezetésen belül a **belső ellenőrzési rendszer** kialakítását, illetve a gyakorlatban történő következetes alkalmazását.

A Felügyelő Bizottság tehát az e-HÁZ könyvelési rendszerét, illetve annak használatát nem tekinti megbízhatónak, mert folyamatos kockázatot jelent az egyszeres és a kettős könyvvitel párhuzamos vezetése. A testület az új ügyvezetésnek javasolni fogja a könyvelés teljesen új alapokra helyezését a kettős könyvvitel szabályainak való teljes körű megfeleltetéssel egyidejűleg.

c) A vagyoni, likviditási helyzet értékelése

A Szövetkezet vagyoni helyzete stabilnak mondható. Két önállóan is forgalomképes, tulajdonában álló ingatlannal rendelkezik: a központi iroda (Logodi u. 19.) és egy üzlethelyiség (Varsányi Irén utca 26-34.) szövetkezeti tulajdon a mai napig. A Felügyelő Bizottság ugyanakkor megállapította, hogy egyrészt a **Szövetkezet tárgyi eszköz nyilvántartása hiányos**, az eszközök között például a hivatkozott üzlethelyiség sem szerepel, másrészt a központi iroda nettó 15.059.680 Ft-os nyilvántartási értéke jelentősen elmarad a piaci értéktől. A feltárt problémák rendezésére a testület a Szövetkezet új ügyvezetését kéri majd fel annak érdekében, hogy a 2026-os üzleti év zárása ebből a szempontból (is) kifogástalan legyen.

A Szövetkezet jelentős Fundamenta Lakáskassza megtakarításokkal rendelkezik (összesen 72.644.895 Ft). A lakóházak és a **központ jelentős pénzüsszeggel zárt az üzleti év végén** (összesen 157.041.947 Ft), ezen felül 51.869 eFt követelése volt, elsősorban a tulajdonosokkal szemben (36.130.713 Ft).

A Szövetkezet forrásszerkezete szintén stabil, **saját tőkéje 271 millió Ft**, hitelállománya (Fundamenta) arányaiban nem jelentős (8.227.178 Ft).

A Szövetkezet a mérlegadatok alapján **fizetőképess és likvid**, eladósodottság nem jellemzi. A lakóházak üzemeltetési és felújítási tartalékokkal is rendelkeznek, ennek mértéke eltérő lakóházanként (1 és 23 millió Ft közötti összegek). A várható jelentősebb felújításokhoz a Fundamenta Lakáskassza megtakarítások is hozzájárulhatnak. **A központ likviditása mindvégig stabil volt 2025-ben**, az üzleti évet 3.415.368 Ft pénzüsszeggel zárta.

A 2024. évhez képest jelentősebb változás a Fundamenta Lakáskassza megtakarítás növekedése, a nyereséges gazdálkodásból adódó pénzeszköz növekedés és a követelés állomány növekedése.

4. Vélemény az adózott eredmény felhasználásáról

A Felügyelő Bizottság megvizsgálta az ügyvezetés előterjesztését az adózott eredmény felhasználására vonatkozóan, amely szerint a Szövetkezet az eredményt az eredménytartalékba helyezi. A testület megállapította, hogy a javaslat egyrészt elősegíti a Szövetkezet pénzügyi stabilitását és fizetőképességét, másrészt megfelel a tulajdonosok érdekeinek, ezért a küldöttgyűlés számára javasolja annak elfogadását.

5. Vélemény a Szövetkezet működéséről az ügyvezetés tevékenységéről

a) Az ingatlankezelés, mint alaptevékenység

Az ügyvezetés ingatlankezelési szolgáltatásainak megítélése, az elvárásoknak való megfelelés értékelése elsősorban a tulajdonosok hatáskörébe tartozik. Az ügyvezetés 2025. évi beszámolóját vizsgálva a Felügyelő Bizottság a tárgyévre vonatkozóan nem tud számot adni és véleményt formálni olyan említésre méltó beruházásról, elnyert pályázati forrásról stb., amely a jelenlegi ügyvezetés eredményének lenne betudható. Az ügyvezetői beszámoló elsősorban a 2024. évi alapok lerakásának jelentőségét hangsúlyozza és a 2026. évi modernizációs tervekre fókuszál.

b) Jogi eljárások

Eltérő mértékben ugyan, de mind a Szövetkezettel szemben 2025-ben indított polgári peres eljárások, mind pedig a Szövetkezet által 2024-ben az előző ügyvezetővel szemben indított munkaügyi per kedvezőtlenül zárult a Szövetkezetre nézve, bár az utóbbiban a felek között meghatározott költségmegosztás a jövőben még változhat, ugyanis az ügyvezetés ezt a döntést nem fogadta el.

A polgári peres eljárásoknak alapvetően két kedvezőtlen hatása volt a Szövetkezet működésére nézve azon túlmenően, hogy kétségtől elősegítették a jogszerű működés helyreállítását. Az egyik ilyen a 2025-ben okozott, összesen 820.000 Ft-ban jelentkező kár a Szövetkezetet képviselő ügyvédeknek kifizetett díjak formájában, illetve a pereskedéssel kapcsolódóan a bíróságok által a felpereseknek megítélt, összesen 363.000 Ft-ra rúgó kiadás 2026-ban.

A másik kedvezőtlen hatásként említhetjük meg azt, hogy az összes olyan határozatot hatályon kívül helyezték a bíróságok, amelyek a 2025. február 10-i és május 29-i küldöttgyűlésen születtek a szövetkezeti hozzájárulás emeléséről és az éves központi költségvetésről, mert az ügyvezetés nem a vonatkozó előírásoknak megfelelően járt el. Ez a tény azt eredményezte, hogy a 2025. évi üzleti terv és az abban előterjesztett ügyvezetői díjemelésnek nem volt a tavalyi évben jogalapja, ami egyrészt további működési zavarokhoz vezetett, másrészt azt eredményezte, hogy a 2026-os év közepén a küldöttgyűlésnek még mindig foglalkoznia kell 2025-re visszamenőlegesen ezzel a problémával.

c) Az ügyvezetés díjazása körüli anomáliák

Tavaly februárban a 4/2025. (02.10.) számú, később a bíróság által hatályon kívül helyezett küldöttgyűlési határozat rendelkezett a szövetkezeti (központi) hozzájárulás mértékének felemeléséről 2025. március 1-jei

hatályba lépéssel. Ez közvetve nemcsak az ügyvezető elnöki megbízatás ellenértékét, hanem a központban felmerülő sok egyéb költséget is hivatott lett volna fedezni (pl. jogi költségek).

Ez a határozat ugyanakkor nem rendelkezett kifejezetten az ügyvezető elnök díjazásának felemeléséről, noha az ügyvezető elnök és a Felügyelő Bizottság korábbi elnöke megállapodott abban az albetétek emelkedésének következményeként. A kérdéskör átfogó ellenőrzése során megállapítottuk, hogy miközben a hivatkozott határozat csak 2025. március 1-jén lépett hatályba, az ügyvezetés 2025. februárjára már emelt összegű számlát állított ki a megbízási díjról 2025. március elején. Emiatt nettó 84 509 Ft, bruttó 107 327 Ft kár érte a Szövetkezetet, amelyet a korábbi összetételű Felügyelő Bizottság nem vett észre. A problémáról az ellenőrzési folyamat eredményeként tájékoztattuk az ügyvezető elnököt, aki ígéretet tett annak rendezésére.

A plusz albetétekhez, illetve a többletmunkával járó díjazáshoz fűződő ügyvezetői érdek jogosságához egyébiránt nem férhet kétség. Mivel azonban a korábbi felügyelő bizottsági elnök és az ügyvezető elnök által kötött megbízási szerződés kizárólag a lakás célú albetétek számán alapul, legalább a szerződés 4.1. pontját szükséges lett volna módosítani, amelyben a havi díj fixen meg van jelölve, valamint a szerződés mellékletének 1.1. pontját, ahol is a lakásszám 346-ban van rögzítve. Tehát nem csak az ügyvezető elnök megbízási díjáról szóló, azt az albetétek kezelésének egységárában és havi díjban egyaránt meghatározó, eredeti küldöttgyűlési határozat módosítása maradt el, hanem a megbízási szerződés módosítása is.

d) Az albetétek nyilvántartása

Figyelemmel arra, hogy az ügyvezetés plusz albetétekre hivatkozva többletdíjazásra tartott igényt, a Felügyelő Bizottság elengedhetetlennek tartott lefolytatni egy célvizsgálatot az albetétek pontos számát és azok nyilvántartási módját illetően. Az ellenőrzés eredményeként megállapítottuk, hogy az ingatlannyilvántartás és az e-HÁZ adatai alapján összesen 350 lakás, 17 iroda, 5 üzlet, továbbá összesen 235 raktár, garázs és gépkocsi-beálló van, osztatlan közös tulajdonként pedig 60 albetéket azonosítottunk.

Az ügyvezetés jelenlegi megbízási szerződéséhez kapcsolódó tapasztalatokat a Felügyelő Bizottság hasznosítani kívánja a közeljövőben annak érdekében, hogy az új ügyvezető elnök szerződése már megalapozottabb és mindenre kiterjedő legyen.

e) A digitális nyilvántartásban (e-HÁZ) feltárt adatrögzítési hibák

A Felügyelő Bizottság az albetétek ellenőrzésével párhuzamosan elvégezte a tulajdonosok által fizetendő díjak, hozzájárulások teljes körű ellenőrzését is. Megállapítottuk, hogy az e-HÁZ-ban több esetben hibásan kerültek rögzítésre egyes adatok. Az ellenőrzés során felfedezett hibák többsége annak a következménye, hogy szoftver csak a szövetkezeti tagok hozzájárulási összegét számolja automatikusan (jelenleg 72 Ft), a nem tagokra vonatkozó összeget pedig külön, manuálisan számolták ki az adatrögzítéskor és azt külön sorba vitték fel. Jellemző hibaként tártuk fel továbbá, hogy egyes tulajdonosok szövetkezeti tagként és nem szövetkezeti tagként is rögzítve vannak a különböző ingatlanjaiknál, miközben a kettő közül csak az egyik felelhet meg a valóságnak. Több esetben is előfordult, hogy a lakással együtt kezelt tárolók esetében a lakásoknál felszámolták és rögzítették, a tárolóknál viszont elmaradt a nem tagi különbözet összegének rögzítése előírásként, ezért kevesebb bevétel folyt be a szövetkezet központhoz.

A hibákról készült összefoglalót a testület még e jelentés lezárását megelőzően az ügyvezetés rendelkezésére bocsátotta annak érdekében, hogy azok transzparens módon mielőbb javíthatók legyenek. Ezzel egyidejűleg kértük, hogy az érintett tulajdonosok soron kívül kapjanak új egyenlegközlőket.

f) A házipénztár megszűnésével kapcsolatos kérdések

A küldöttgyűlés 7/2025. (V.29.) sz. határozatára tekintettel 2025. novemberében az ügyvezetés külső szakértőt bízott meg a házipénztár megszűnésével összefüggésben fennálló rendezetlen kérdések mélyreható vizsgálatával. A megbízást és az elvégzett munka minőségét a Felügyelő Bizottság szakszerűnek, a megbízási díjat pedig reálisnak ítélte meg.

A testület maga is részletekbe menően ellenőrizte a vizsgálat eredményét 2019-ig visszamenőleg és a szakértő jelentését elfogadásra javasolta azzal a megjegyzéssel, hogy egy ilyen kérdéskör lezárását illetően nem létezik mindenki számára jó megoldás. Továbbá a bizottság - a szövetkezeti központ likviditási helyzetére tekintettel - még a 2026. június 25-i küldöttgyűlést megelőzően javasolta az ügy lezárásához szükséges szövetkezeti

(központi) hozzájárulás átütemezését 2026. első felére. Végül a küldöttgyűlés az előbbiekkal összhangban fogadta el az ügyvezetés javaslatát.

g) Belső szabályzatok

Régóta terítéken volt az Alapszabály és az SzMSz átfogó reformja, valamint a GDPR Szabályzat elfogadása. A 2025-ös év ezek előkészítéséről szólt. Érdemi előre lépésről csak az utóbbi kettő esetében beszélhetünk, az Alapszabály teljes újragondolása és korszerűsítése sajnos most is elmaradt.

h) A Szövetkezet honlapja

A Szövetkezet weboldalának újjáépítésére és kezelésére az ügyvezetés ugyan kötött egy vállalkozói szerződést, ehhez kapcsolódóan azonban nem történt számlázás 2025-ben. A weboldal sorsa és az ahhoz kapcsolódóan elvégzett teljesítés igazolása jelenleg még függőben van, várhatóan az ügyvezetői feladatok átadása-átvétele kérdéskörében rendeződik.

i) A küldöttgyűlés és a részközgyűlések működése, a tulajdonosi határozatok végrehajtása

• Küldöttgyűlési határozatok végrehajtása

A 2025. évi küldöttgyűlési határozatok között két olyan döntés található, amely a napi működéstől eltérő feladatokat határozott meg az ügyvezetés számára. A házipénztári kérdések rendezéséről szóló határozat végrehajtása a fentiek szerint megtörtént, a Logodi utca 19. szám alatt található szövetkezeti iroda hasznosításának előkészítéséről és bérbeadásáról szóló 8/2025. (V.29.) sz. határozat végrehajtása azonban az ügyvezetés 2025. évi beszámolója szerint sem történt meg, noha az ott tárolt iratanyagok selejtezésére és a megőrzendő dokumentumok új helyszínen való tárolására is merültek fel reális alternatívák.

Mivel a kérdéskör nem új keletű, továbbá a Szövetkezet számottevő bevételtől esik el, ezért a Felügyelő Bizottság az új ügyvezetővel kötendő megbízási szerződésben az ezzel összefüggő feladatokat kiemelten fogja kezelni úgy, hogy az a Logodi utca 19. tulajdonosi közösségének érdekeivel is összhangban legyen.

• Küldöttek száma, a működőképesség megőrzése

A Szövetkezet működőképessége szempontjából a Felügyelő Bizottság jelentős kockázatnak ítélte meg, hogy három küldött közelmúltbeli lemondása miatt a küldöttek száma a kritikusnak tekinthető 30 főre csökkent. Ez azt jelenti, hogy esetlegesen egy újabb lemondás vagy akár egy sajnálatos haláleset következményeként a Szövetkezet működésképtelenné válhat és a 2026. július közepére tervezett rendkívüli küldöttgyűlés megtartása is ellehetetlenülhet. Ezért a bizottság kezdeményezte három lakóegység (Toldy Ferenc utca 64., Varsányi Irén u. 26-34. és Logodi utca 22-24.) esetében rendkívüli küldöttgyűlések haladéktalan összehívását annak érdekében, hogy új küldöttek választására kerüljön sor, az ügyvezetés pedig a javaslatot elfogadva haladéktalanul intézkedett.

• Részközgyűlések működése

Az új összetételű Felügyelő Bizottság áttekintette mind a 15 lakóegység 2025. évi összes részközgyűlési jegyzőkönyvét, valamint azokat a 2026-ban tartott részközgyűlésekhez kapcsolódó dokumentumokat, amelyekre az ügyvezetés 2025. évi beszámolójában hivatkozás található. A bizottság megállapította, hogy noha az előző összetételű testület egy idő után felhagyott azzal - az egyébként a tulajdonosok által üdvözölt - gyakorlattal, mely szerint személyesen képviselteti magát az egyes részközgyűléseken, azok szabályszerűen lettek lebonyolítva. Külön kiemelandó tény, hogy - feltehetőleg a Szövetkezettel szemben indított polgári perekkel is összefüggően - az ügyvezetés olyan esetben is a vonatkozó szabályok szerint járt el 2026-ban, amelyhez hasonlóan 2025-ben még nem.

A bizottság szerint azonban általános jelleggel megállapítható, hogy a részközgyűlésekről készült jegyzőkönyvek nem felelnek meg az ilyen jellegű dokumentumokkal szemben támasztott, viszonylag egyszerű követelményeknek sem, ugyanis azok hemzsegek a szerkesztési, elütési és egyéb technikai hibáktól, amelyek sok esetben megnehezítik a tulajdonosi döntések pontos értelmezését és precíz végrehajtását.

- Az ügyvezetés kommunikációja

Az általános tapasztalatok szerint az ügyvezetés kommunikációja a tulajdonosok, a küldöttek és a (korábbi összetételű) Felügyelő Bizottság felé esetleges, rendszertelen és hiányos volt 2025-ben. E véleményeket többnyire a jelenlegi bizottság is meg tudja erősíteni és különösen azért tartja kritikus kérdésnek, mert napjainkban a kommunikációnak minden korábbinál nagyobb jelentősége van. Számtalan példát lehetne sorolni a fontos kérdésekről elmaradt tájékoztatásra (pl. a peres ügyek állásáról, a 2025. december 17-i küldöttgyűlés határozatképtelensége utáni időszak történéseiről stb.), arról nem is beszélve, hogy a testület elmúlt hetekben e témakörben lefolytatott ellenőrzése alapján az e-HÁZ-ban és a Szövetkezet honlapján is esetlegesen és hiányosan került sor a Szövetkezet működése szempontjából alapvető dokumentumok feltöltésére. Ugyanakkor pozitív példaként kell megemlíteni, hogy a küldöttgyűlések és részközgyűlések meghívói és jegyzőkönyvei a korábbi gyakorlattal szemben folyamatosan kifüggesztésre kerültek az egyes lakóházak hirdetőtábláin (talán nem függetlenül az egyik polgári peres eljárástól, amelyben a keresetnek ez a kérdéskör is tárgya volt).

Az előbbieket miatt a Felügyelő Bizottság hangsúlyosan kívánja kezelni az új ügyvezetéssel kötendő megbízási szerződésben a kommunikációs kötelezettségek kérdéskörét.

5. Záró nyilatkozat és indítvány

A Felügyelő Bizottság a Váralja Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolóját az alábbi záradékkal javasolja elfogadni.

A Felügyelő Bizottság a Szövetkezet 2025. évi éves beszámolóját és az ügyvezetés által a rendelkezésre bocsátott egyéb dokumentumokat megvizsgálta. A vizsgálat alapján a testület megállapítja, hogy a 2025. évi beszámoló a társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével csak korlátozottan nyújt valós képet.

A Felügyelő Bizottság felkéri a Szövetkezet ügyvezetését a testület jelentésében feltárt hibák 2026-ban történő kijavítására, valamint a jövőre nézve kezdeményezi a számviteli rend betartásával a könyvviteli rendszer felülvizsgálatát és módosítását. Felülvizsgálatra, módosításra szorul:

- a tárgyi eszköz állomány nyilvántartása,
- az éves tulajdonosi előírások összegének elektronikus nyilvántartása.

A Felügyelő Bizottság az ügyvezetésnek a 2025. évi adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatát egyhangúlag jóváhagyta, azonban a 2025. évi beszámolót, mérleget és eredménykimutatást a küldöttgyűlés részére csak a záradékkal együtt javasolja elfogadásra.

Kelt: Budapest, 2026. június 30.

A Felügyelő Bizottság nevében és felhatalmazása alapján:

Dani Péter sk.
a Felügyelő Bizottság tagja

dr. Horváth Tibor sk.
a Felügyelő Bizottság elnöke

Mercsek László Gyuláné sk.
a Felügyelő Bizottság tagja

A VÁRALJA VÍZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET

2026. évben módosított
egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA

A módosításokat a Lakásszövetkezet küldöttgyűlése a [●] napján meghozott [●] sz. küldöttgyűlési határozataival fogadta el. A módosítások *dőlt, megvastagított karakterekkel* kerültek kiemelésre.

1. A SZÖVETKEZET NEVE, SZÉKHELYE

- 1.1. Neve: VÁRALJA VÍZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET (továbbiakban: szövetkezet vagy lakásszövetkezet)
 1.2. Székhelye: 1012 Budapest, Logodí utca 19.

2. A SZÖVETKEZET CÉLJA, FELADATAI

- 2.1. A szövetkezet a szövetkezés szabadsága és az önszervezés elvének megfelelően létrehozott közösség, amely a tagok személyes közreműködésével és vagyoni hozzájárulásaival, demokratikus önkormányzat keretében, a tagok érdekeit szolgáló tevékenységet folytat. A lakásszövetkezet tevékenységét saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.
 2.2. Ingatlankezelés, üzemeltetés, egyéb tagsági, tulajdonosi szolgáltatások ellátása, szervezése, a szövetkezeti tagság és a nem tag tulajdonosok érdekeinek védelme.
 2.3. A szövetkezeti tagok megbízásából, tagsági jogviszonyuk alapján lakások, nem lakás célját szolgáló helyiségek üzemeltetése, karbantartása, felújítása.
 2.4. A szövetkezet a fenntartási (üzemeltetési, karbantartási és felújítási) feladatokat munkavállalóival, vállalkozókkal, lebonyolítókkal kötött szerződések alapján végzi.
 2.5. A szövetkezet a szerződéseket ügyviteli tevékenysége körében, mint megbízott jogi személy saját nevében, de a tagság és a nem tag tulajdonosok javára és érdekében eljárva köti.
 2.6. A szövetkezet céljait és feladatait a mindenkor hatályos jogszabályok, alapszabálya és belső szabályzatai alapján, ezek keretein belül valósítja meg.
 2.7. A szövetkezet jogi személy.
 2.8. Törvényességi felügyelet: A szövetkezet törvényességi felügyeletét a szövetkezet székhelye szerint illetékes Fővárosi Törvényszék Cégbírósága látja el.

3. A SZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖRE A TEÁOR'25 SZERINT

Főtevékenység: 68.32'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás

A fenti tevékenységek, célok, és feladatok megvalósítása körében megbízottként megrendelői pozícióban különösen az alábbiakról gondoskodik:

3.1. Ingatlankezelési feladatok körében

A megvalósított lakás és nem lakás céljára szolgáló létesítmények, telekingatlanok ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésének ügyintézése. Ez vonatkozik az ingatlanon a későbbi használat során bekövetkező területváltozásokra is. Az épületek különböző időben épültek, ezért ingatlan nyilvántartási bejegyzésükre egymástól függetlenül, külön közgyűlési határozat alapján- különböző időben került sor.

Amennyiben a szövetkezet tudomására jut, hogy valamely korábbi ingatlan bejegyzés a valóságtól eltérő, téves adatokkal történt meg, feladata gondoskodni a tényleges ingatlan adatok felméréstetéséről és a helyesbítés ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséről.

A szövetkezetet alkotó házaknál jelen alapszabály 7.1. pontja alá tartozó elkülönült tulajdonok esetében az ingatlan méretében bekövetkező, a közös költség összegére kiható adatváltozásra vonatkozó, továbbá az alapszabály 7.2. pontja alá tartozó szövetkezeti tulajdonok ingatlan nyilvántartási adataiban bekövetkező változások bejegyzési kérelmének benyújtására a szövetkezet **ügyvezető elnöke** az érintett ház részközgyűlési döntése alapján jogosult. A jelen alapszabály 7.4. pontja alá tartozó szövetkezeti tulajdonok ingatlan-nyilvántartási adataiban történő változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelmének benyújtására beleértve az adásvételt is, a szövetkezet **ügyvezető elnöke** előzetes küldöttgyűlési jóváhagyás birtokában intézkedhet.

A fenntartási, felújítási, üzemeltetési feladatok körében:

- a) A lakóházak (továbbiakban, mint lakóegység, épületegység) és egyéb létesítmények állapotának rendszeres ellenőrzése, szükség esetén külső szakértő bevonása mellett. Gondnoksági teendők ellátása. A közös területek üzemelését szolgáló berendezéseinek és felszereléseinek időszakos felülvizsgálata, az elvégzendő karbantartási feladatok meghatározása és elvégzése. Hatósági előírások alapján kötelező rendszeres és eseti vizsgálatok és

munkák megrendelése, a vizsgálati megállapítások figyelemmel kísérése, a megállapított hiányosságok és munkák elvégztetése (érintés- és villámvédelem, tűzvédelem, felvonó, kéményseprő stb.)

b) A felújítással kapcsolatos munkák elvégztetése. Elkészíti az ingatlanok felújítási tervét, egyeztetni a szervezetet önkormányzati egységeivel és nem tag tulajdonosaival, és beilleszti az éves költségvetésbe. Szervezi a terv végrehajtását. Az **ügyvezető elnök** az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kár elhárítása érdekében jogosult haladéktalanul elrendelni felújítás körébe tartozó munkát is.

c) A karbantartási és felújítási jellegű munkákat vállalkozásba adás útján végezteti el.

d) Gondoskodik a tulajdonosi közösség döntésének megfelelően az oszthatatlan szervezeti tulajdont képező helyiségek és létesítmények karbantartásáról, felújításáról és hasznosításáról.

e) A feladatok ellátása során a szervezet bíróságok, hatóságok és egyéb államigazgatási szervek, szervezetek előtt megbízotti minőségében a tagok és nem tag tulajdonosok érdekeinek védelme, képviselése céljából az igényérvényesítés érdekében eljár.

f) Közreműködik a házak felújítási hitelszerződéseinek előkészítésében és a szerződés megkötésében

g) A házak üzemeltetéséhez, fenntartásához és felújításához kapcsolódó biztosítási, lakástakarékosági szerződések előkészítése, megkötése és karbantartása.

h) Az épületek és berendezések felújítását, korszerűsítését támogató kormányzati, önkormányzati és egyéb pályázati lehetőségek figyelemmel kísérése, a pályázatok előkészítése, teljesítésük biztosítása. A pályázati adatszolgáltatási stb. feltételek teljesítése a futamidő alatt.

3.2. **Gazdálkodási, pénzügyi, számviteli feladatok körében**

a) A szervezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének működtetése a számviteli törvény és a szervezetek gazdálkodására irányadó mindenkor hatályos jogszabályok előírásainak megfelelően történik.

b) A tag és nem tag tulajdonosok befizetéseinek és kiadásainak épületenkénti nyilvántartását végzi.

c) A tag és nem tag tulajdonosok hátralékainak nyilvántartása, folyamatos behajtása, és rendszeres tájékoztatása.

d) A feladatok részletesebb kifejtését jelen alapszabály 9. pontja tartalmazza.

3.3. **Egyéb feladatok körében**

a) Az épületegységekben lévő közös használatot vagy célt szolgáló helyiségekre vonatkozóan a tagok képviselése.

b) Tagsági és nem tag tulajdonosi ügyek intézése, **ügyvezető elnöki** fogadónapok szervezése, internetes kapcsolat fenntartása a tagokkal és nem tag tulajdonosokkal.

c) A szervezet tevékenységét a tagok személyes közreműködésével valósítja meg. Gazdasági és egyéb tevékenységének ellátására munkavállalókat foglalkoztat, vagy vállalkozásba adással biztosítja a feladat elvégzését.

d) A szervezeti ingatlanok tervdokumentációinak megőrzése, ideértve a működés során bekövetkező változások dokumentációit is. Az ingatlanok műszaki tervdokumentációi nem selejtezhettek.

e) A bizonylat- és iratkezelés külön szabályzatban rögzített előírásszerű biztosítása, a szervezet tevékenysége során keletkezett papíralapú és elektronikus adathordozón rögzített dokumentumok biztonságos megőrzése az érvényes selejtezési idő, irattározási kötelezettségek betartásával.

3.4. **Személyes adatok nyilvántartása, feldolgozása és felhasználása körében**

a) A szervezet az alapszabályban meghatározott feladatok ellátása céljából jogosult kezelni a szervezeti ingatlanokban tulajdonnal rendelkező, hasznélvező és bérelő személyek azon adatait, melyek a szervezet működésével kapcsolatban elengedhetetlenek.

b) A szervezet ezen adatok kezelését az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek megfelelően köteles végezni.

c) A szervezet által kezelt személyes adatok azok, amelyek

- az ingatlanok kezeléséhez (pl. értesítési cím, telefonszám, egyéb elérhetőség),
- a fenntartási és felújítási költségek megállapításához és kiadásához (pl. ingatlan alapterület, légköbméter, használók létszáma, a szervezet ügyintézésében felújítási hitelt felvevők),
- az egyes házak felújításához szükséges külső pénzeszközök bevonásának intézéséhez (pl. önkormányzati pályázat, hitelfelvétel),
- a befizetések teljesítése követéséhez és beszédéséhez,
- a kintlévőségek összegének és időtartamának, a késedelmi kamat összegének megállapításához

szükségesek, és tulajdonoshoz/hasznélvezőhöz rendelhetők

- a tartozással kapcsolatos bírósági, földhivatali eljárások megtételéhez szükségesek.
- a személy károkozásával kapcsolatosak
- szövetkezeti tagi, tulajdonosi/hasznélvezői/bérlői, küldötti, tisztségviselői, lakóház megbízotti nyilvántartásokhoz (kiemelten védendő az ingatlan tulajdonos változással kapcsolatos adatok - pl. szerződések tartalma) szükségesek.

d) A szövetkezet a tulajdonosi közösség érdekeinek védelme érdekében (pl. valós fenntartási-költség elszámolás) köteles a ténylegesnek nem megfelelő személyes adatot helyesbíteni.

e) A tulajdonosok befizetési kötelezettségeinek teljesítéséről az adott ház érintett tulajdonosai részére adandó adatokat - az illetéktelen felhasználás elkerülése érdekében - nem lehet az érintett ház hirdetőtábláján vagy más módon a széles körű nyilvánosság számára szemlére tenni. Az érintett tulajdonosokat - az adott ház összes tulajdonosára kiterjedően - személyre szóló írásos információadással, és/vagy szóban kell tájékoztatni. A küldöttekre és a szövetkezet tisztségviselőire vonatkozó ugyanezen adatokról a küldötteket írásban kell tájékoztatni, mely házanként összesítve és küldötteként, tisztségviselőként felsorolva tartalmazza a fizetési kötelezettségek teljesítését, és a küldöttgyűlésen az erről szóló tájékoztatást napirendre kell venni.

f) A szövetkezetnek a személyes adatok kezeléséhez be kell szereznie az érintettek írásos hozzájárulását.

g) A szövetkezet a szövetkezeti lakóházak tulajdoni egységeivel kapcsolatos személyes adatokat addig köteles megőrizni,

- ameddig a tulajdon átruházásra nem kerül, és
- a tulajdonos a szövetkezettel, illetve a ház tulajdonosi közösségével szemben fennálló kötelezettségeinek eleget nem tett (pl. tartozás, kártérítés, hiteltörlesztés), illetve a kötelezettség meg nem szűnt
- amíg vele szemben a szövetkezetnek kötelezettsége fennáll

h) A személyes adatokat törölni kell, ha az adatkezelés célja megszűnt.

i) A szövetkezet vezetésének belső szabályzatban vagy munkaköri utasításban gondoskodnia kell a kezelt személyes adatok biztonságáról és védelméről, illetéktelen felhasználásának elkerüléséről.

4. A SZÖVETKEZET ÖNKORMÁNYZATI SZERVEI

4.1. A közgyűlés

A közgyűlés a szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve, melyet a tagok összessége alkot, és amely részközgyűlés formájában működik.

/1/ A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik

- a szövetkezet egyesülésének elhatározása,
- a szövetkezet szétválásának elhatározása,
- a szövetkezet átalakulásának elhatározása,
- a szövetkezet megszűnésének elhatározása,
- a szövetkezeti küldöttgyűlés hatáskörének megállapítása,

f) döntés az alapszabály keretei között a fel nem osztható vagyon sorsáról és a kiválással, szétválással kapcsolatos vagyon sorsáról,

/2/ A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele megjelent. Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. Határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza, kivéve, ha a lakásszövetkezetekről szóló törvény másként nem rendelkezik. A megismételt közgyűlésen nem lehet döntést hozni a szervezeti átalakulások és a megszűnés kérdésében.

/3/ A közgyűlést az **ügyvezető elnök** hívja össze. A közgyűlést össze kell hívni akkor is, ha azt a tagok legalább 10 %-a vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza és erről az **ügyvezető elnöknek** meghívót kell küldeni. Ha az indítványt az **ügyvezető elnök** nem fogadja el, illetőleg legkésőbb 45 napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelőbizottság ezt követő 30 napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

/4/ A közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend közlésével írásban kell összehívni és ezzel egyidejűleg a meghívó egy-egy példányát jól látható helyen - a lakóházakban - ki kell függeszteni. Az **ügyvezető elnök** jogosult, írásos meghívó kézbesítése helyett, a lakásszövetkezet honlapján (www.varalia.hu) közzétett hirdetmény útján, az előterjesztések, indítványok és határozati javaslatok közzétételével is összehívni a

közgyűlést. A közgyűlési meghívó egy-egy példányát ebben az esetben is, ki kell függeszteni a részközgyűlési körzetek (lakóházak) hirdetőtábláira. Amennyiben a közgyűlés megtartását a szövetkezet tagjai vagy a felügyelőbizottság kezdeményezi, úgy az erről szóló indítvány kézbesítése és a közgyűlés (a legutolsó részközgyűlés) megtartásának időpontja között 45 napnál több nem lehet.

/5/ A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét, a megjelent tagok számát és nevét illetőleg a tag által - közjegyzői okiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt módon - meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet, a közgyűlés határozatképességének a megállapítását, a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

/6/ A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt a közgyűlésen erre megválasztott két szövetkezeti tag hitelesíti.

A közgyűlésen az egy lakás, iroda, használati egység, egy szavazat elvét kell érvényesíteni. Ha egy tag tulajdonában több lakás (iroda, használati egység stb.) van, a tagnak annyi szavazata van, ahány lakás (iroda, használati egység) tulajdonnal rendelkezik. Amennyiben egy lakásnak több tag a tulajdonosa, lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni.

/7/ A közgyűlési jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthes és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet. Az **ügyvezető elnöknek** a közgyűlésről készült jegyzőkönyvet harminc napon belül közzé kell tenni a lakásszövetkezet honlapján, valamint a hozott határozatokat a közgyűlés megtartását követő 30 napon belül ki kell függeszteni az önkormányzati egységek hirdető tábláin. A tulajdonosok ingatlanaival kapcsolatos rendkívüli (a rendszeres fenntartási költségek körén túl elrendelt) fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatokat közvetlenül, postai úton, ajánlott tértivevényes levél formájában, vagy a tag (illetve meghatalmazottja) aláírásával igazolt személyes átvétel útján kell kézbesíteni az érintetteknek.

/8/ A közgyűlésen egy tag meghatalmazással legfeljebb három másik, szavazásra jogosult tagot képviselhet.

4.2. Részközgyűlés

/1 / a) Részközgyűlést a 4.1.1. alpont alatt felsorolt (a 2004. évi CXV. tv. 20. § (1)-(2) bek. szerinti, a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó) ügyekben köteles összehívni a szövetkezet.

b) A részközgyűlési körzetnek önálló döntési joga kizárólag az adott önkormányzati egység belső ügyeiben van - ideértve a 8.5 pontban szereplő döntést is - és az így hozott határozat más önkormányzati egységet nem érinthet (helyi önkormányzati egységnek a 2004. évi CXV. tv. 20. § (3) bek. szerinti önálló döntési jogköreire).

/2/ Részközgyűlési körzet a helyi önkormányzati egység. Helyi önkormányzati egység a jelen Alapszabály 1. sz. mellékletét képező „A lakásszövetkezet tulajdonában, kezelésében lévő ingatlanok jegyzéke (részközgyűlési körzetek)” c. listán felsorolt valamennyi lakóház. Egy-egy épület tagsága és nem tag tulajdonosai nem közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál épületenként kerülnek összehívásra.

/3/ A részközgyűlések formájában megtartásra kerülő közgyűlést a részközgyűlési körzetekben azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számítani.

/4/ A részközgyűlés akkor határozatképes, ha azon a 4.1.1. alpont alá eső ügyek megtárgyalásánál a tagok, illetve kizárólag az adott önkormányzati egység belső ügyeiben történő döntések meghozatalára összehívott részközgyűlésen a tagok és nem tag tulajdonosok több mint fele megjelent vagy képviselője útján képviselve van, kivéve, ha a jogszabály más szavazati arányt ír elő. Minden tagot, illetve tulajdonost kizárólag annyi szavazat illet meg, ahány darab lakás, lakásrész vagy nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség tulajdonosa az adott helyi önkormányzati egységben, illetve a szövetkezet által kezelt további épületekben (szövetkezeti házakban). Ha egy lakás több személy tulajdonában van, csak egyikük szavazata számítható be.

/5/ A részközgyűlésen megjelentekről jelenléti ívet kell felvenni. A részközgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a megjelent tagok (ill. nem tag tulajdonosok) számát, a napirendet, a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyvet a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt két e célból megválasztott szövetkezeti tag hitelesíti. A levezető elnöki feladatot - ide nem értve az alábbi 8.4. pontban írt esetet - a szövetkezet **ügyvezető elnöke** által kijelölt személy látja el.

/6/ A részközgyűlésre a nem tag tulajdonosokat is meg kell hívni. A részközgyűlésen hozott határozat vagy egyéb döntés a nem tag tulajdonostársakra is kötelező a mindenkor hatályos szövetkezeti törvény szerint.

/ 7/ Az önkormányzati egység belső ügyeiben összehívásra kerülő részközgyűlés döntési hatásköre, felelőssége:

- a) a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt a műszakilag szükséges felújítási munkákról, azok pénzügyi fedezetéről, kivéve az életveszély elhárítást, hatósági előírás végrehajtását tartalmazó munkákat, valamint a közvetlen kárveszély elhárítására vonatkozó munkákat. Ezekről haladéktalanul az **ügyvezető elnök**, illetve a hatóság dönt. A szövetkezet az adott ház felújítási munkáit akkor végeztetheti el, ha azt, és annak fedezetét a ház tulajdonosi közössége jóváhagyta, és a munkák fedezete - a ház számláján, illetve megállapodás, szerződés révén (támogatás, hitel) - rendelkezésre áll.
- b) a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt a közös helyiségek átalakításáról, beépítéséről, hasznosításáról, és annak feltételeiről
- c) az **ügyvezető elnök** javaslata alapján a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt az üzemeltetés költségeiről és annak pénzügyi fedezetéről, kivéve a hatósági előírásokat és a közmű szolgáltató cégek rendelkezéseit, figyelembe véve az alapszabály 9.2. pontjában foglaltakat. Ennek hiányában a küldöttgyűlés döntése az irányadó. A szövetkezet a ház üzemelését az érintett ház számláin rendelkezésre álló források terhére biztosítja, amennyiben azok nem elégségesek, a szolgáltatás ésszerű csökkentésével folytatja, a tulajdonosok értesítése mellett.
- d) a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt a karbantartási feladatok szükségességéről, elvégzéséről és költségviselésének módjáról, kivéve a hatóságilag előírt kötelezettségeket, és a rendeltetésszerű üzemeltetést gátló problémák megszüntetését
- e) a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt a nem lakás célját szolgáló helyiségek fenntartási („közös”) költségeinek meghatározásáról az **ügyvezető elnök** által javasolt keretek között, és a részközgyűlés dönt a nem lakás céljára bérleményként kiadott helyiségek fenntartási és felújítási hozzájárulásáról a tényleges használatra figyelemmel. A helyi önkormányzati egység jogosult az önkormányzati egység bármely tulajdonosa fenntartási költség tartozásának részben vagy egészben történő elengedésére. A helyi önkormányzati egység részközgyűlésének ezen jogosultsága nem terjed ki a tartozás behajtásával kapcsolatosan már felmerült költségek, a késedelmi kamat és a szövetkezeti hozzájárulás megfizetésének elengedésére.
- f) a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt a házirendnek az önkormányzati egységre speciálisan érvényes rendelkezéseiről,
- g) a helyi önkormányzati egység részközgyűlésén a szövetkezet tagjai választják meg az alapszabály szerinti létszámmal a küldötteket,
- h) az építkezés, illetve felújítás ideje alatt a helyi önkormányzati egység gyűlését akkor is össze kell hívni, ha műszaki okokból vagy az építetű, illetve felújítást végeztető tagság 10 %-ának érdekeit érintő körülmények folytán ez szükségessé válik és/vagy termódosításra kerül sor, továbbá, ha pótmunkák megrendelése szükséges
- i) a helyi önkormányzati egység részközgyűlésének döntései, határozatai során nem zárható ki a tagok felelőssége, különösen akkor, ha szakkérdésben a döntésre jogosult tagok közül bárki, vagy a szövetkezet szakértő bevonását tartja szükségesnek, azonban ezt az önkormányzati egység mellőzi
- j) a helyi önkormányzati egység részközgyűlésének döntései, határozatai során nem zárható ki a tagok felelőssége, különösen akkor, ha a felújítással, karbantartással, üzemeléssel vagy esetleges építéssel, ill. ezek költségével kapcsolatos döntést nem hozzák meg, vagy a szövetkezet javaslatát leszavazzák, ebben az esetben a felelősséget az önkormányzati egység viseli
- k) a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt a lakóház felújítási munkáihoz szükséges hitel felvételéről és annak törlesztéséről.
- l) a helyi önkormányzati egység részközgyűlése dönt a lakóház felújítási vagy más célú támogatási pályázaton való részvételéről, a pályázatban meghatározott önrész viseléséről és a kiírt támogatási feltételek elfogadásáról.
- /8/ Az **ügyvezető elnök** köteles összehívni az önkormányzati egység részközgyűlését, ha azt a tag és nem tag tulajdonosok legalább 10 %-a vagy az önkormányzati egység küldötteinek legalább fele, az ok és a cél megjelölésével, írásban indítványozza. Az **ügyvezető elnök** az indítvány kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles gondoskodni az önkormányzati egység részközgyűlésének összehívásáról. Küldöttválasztás esetén az **ügyvezető elnök** olyan időpontban köteles a részközgyűlést összehívni, hogy a következő küldöttgyűlésen az adott önkormányzati egység teljes küldötti létszámmal képviseltethesse magát.
- /9/ Részközgyűlés összehívása nélkül a tagok írásban is szavazhatnak a kizárólag az adott önkormányzati egység belső ügyeit érintő döntések meghozatala érdekében. Az írásbeli szavazás részletes szabályait az alapszabály 4.3 /6/ alpontja tartalmazza.
- /10/ A részközgyűlés hatáskörére és eljárására a jelen 4.2. pontban nem szabályozott kérdésekben, egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályok az irányadók.

4.3. Küldöttgyűlés

/ 1/ A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása
- b) az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának, költségtérítésének, jutalmazásának megállapítása; a részükre nyújtható kedvezmény, engedmény vagy más természetbeni szolgáltatás előzetes jóváhagyása;
- e) a szövetkezet éves mérlegének és **ügyvezető elnöki** beszámolójának elfogadása;
- f) döntés a szövetkezet kezelésében lévő ingatlanok tényleges költségeinek elszámolásáról, a tárgyévi tervezett költségvetés elfogadásáról, ha azt a tulajdonosi közösség azok felülvizsgálata utáni módosítással sem fogadta el. Amennyiben a tárgyévi költségek elszámolása a tulajdonkezelő mulasztása miatt nem került elfogadásra, a szövetkezet a küldöttgyűlés előtt köteles a megismételt részközgyűlés összehívása iránt intézkedni. Kivételt képez az egyes házak felújítási tervének jóváhagyása, a tulajdonosok pénzeszközeiből megvalósult, azok közös tulajdonát képező helyiségekkel való gazdálkodás (gépkocsi beállók, egyéb helyiségek bérbeadása, annak bevételei stb.) amelyek tekintetében az adott épület tulajdonosi közössége jogosult dönteni.
- g) döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek (az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) használata, értékesítése;
- i) döntés a lakásszövetkezet érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a küldöttgyűlés hatáskörébe utal.

/2/ A küldöttek megválasztása:

A küldötteket nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel az önkormányzati egységenként megtartott részközgyűlésen maguk közül választják meg és hívják vissza. Küldöttnek csak szövetkezeti tag választható. A visszahívott küldött helyére új küldött választandó. A később megválasztott küldött mandátuma a többi küldött mandátumával azonos időben szűnik meg.

- a) a küldöttek létszáma 30 főnél kevesebb nem lehet.
- b) Egy-egy önkormányzati egységben megtartott részközgyűlésen az adott önkormányzati egység szövetkezeti tagjai maguk közül választják meg a küldötteket oly módon, hogy minden önkormányzati egységnél legalább egy küldöttet kell választani. Az önkormányzati egység küldötteinek választási szabályai: minden 10 (tíz) szövetkezeti tag után egy küldött választható, illetve ahol a maradék rész ezt követően az 5 főt eléri vagy meghaladja, további még egy fő küldött választható. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, lakásonként csak egy szavazat vehető figyelembe. Az érintetteknek előzetesen írásban nyilatkozni kell arról, hogy melyikük kívánja gyakorolni ezen jogát, ezen nyilatkozat hiányában az érintett szövetkezeti tagok szavazatát figyelmen kívül kell hagyni. Ha egy tag tulajdonában több lakás van - annyi szavazata van, ahány lakással (nem lakás célját szolgáló helyiséggel stb.) rendelkezik. A helyi önkormányzati egységek felsorolását, az egyes önkormányzati egységekben szavazásra jogosult tagok számát és az önkormányzati egység által választható küldöttszámot a szövetkezet **ügyvezető elnöke** köteles nyilvántartani.
- c) A küldöttek megválasztása 5 éves időtartamra történik. Küldöttnek csak olyan személy választható, akinek megválasztását megelőző tizenkét hónapban nem volt háromhavi összegnek megfelelő összegnél nagyobb tartozása, a szövetkezetnél tulajdonában álló bármelyik ingatlana után. A küldött mandátuma az adott ciklusra megszűnik, ha a közös költség tartozása meghaladja a háromhavi összeget. A megszűnt küldött helyére az önkormányzati egység új küldöttet köteles választani.
- d) A küldöttek megbízatásuk alapján a tőlük elvárható módon rendszeresen tájékoztatják választóikat a küldöttgyűléseken hozott határozatokról és kikérik véleményüket a megtárgyalandó ügyekről.
- e) A küldöttgyűlésen a szövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa tanácskozási joggal részt vehet.
- f) A küldöttek megválasztása levélszavazás útján is történhet (lásd Alapszabály 4.3. /6/). Levélszavazásnál a jelölt vagy jelöltek nevét a szavazólapon fel kell tüntetni. Megválasztott küldöttnek az tekinthető, aki a tagok szavazatának többségét elnyeri. Ahol nincs jelölt vagy a választás eredménytelen, ott pótválasztást kell tartani.

/3/ Határozatképesség és határozathozatal:

- a) a küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a küldötteknek több mint fele jelen van
- b) minden küldöttnak egy szavazata van. Küldött meghatalmazással való képviselésére nincs mód.
- c) a küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg,
- a tisztségviselők megválasztása, felmentése titkos szavazással történik
- az alapszabály módosításához a küldöttgyűlésen résztvevő küldöttek szavazatának kétharmados többsége szükséges. Alapszabály elfogadása, módosítása írásbeli szavazással nem lehetséges.

d) amennyiben a küldöttgyűlés határozatképtelen, úgy a küldöttgyűlést az általános szabályok szerint mindaddig össze kell hívni, amíg határozatképes nem lesz.

/4/ A küldöttgyűlés összehívása, megtartásának eljárási szabályai:

- a) a küldöttgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer össze kell hívni
- b) a küldöttgyűlést az **ügyvezető elnök** hívja össze
- c) rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni, ha azt - legalább két önkormányzati egységből - a tagok 10%-a, vagy a felügyelőbizottság az ok megjelölésével indítványozza
- d) a küldöttgyűlést napirend közlésével, annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően írásban kell összehívni, a rendkívüli küldöttgyűlés összehívásának határidejére a rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. A küldöttgyűlési meghívó egy példányát a részközgyűlési körzetekben ki kell függeszteni. Az **ügyvezető elnök** jogosult írásos meghívó kézbesítése helyett, a lakásszövetkezet honlapján (www.varalja.hu) közzétett hirdetmény útján, az előterjesztések, indítványok és határozati javaslatok közzétételével is összehívni a küldöttgyűlést. A küldöttgyűlési meghívó egy-egy példányát ebben az esetben is ki kell függeszteni a részközgyűlési körzetek (lakóházak) hirdetőtábláira,
- e) a küldöttek legalább 10 százalékának írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a küldöttgyűlés napirendjére. A küldöttek ezen jogukat a küldöttgyűlési meghívó kézhezvételétől számított 8 napon belül gyakorolhatják.

/5/ A küldöttgyűlés jegyzőkönyve:

A küldöttgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a megjelent küldöttek számát, a tárgyalta ügyek összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyvet a küldöttgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt a küldöttgyűlésen erre a célra megválasztott két küldött hitelesíti.

A közgyűlés, küldöttgyűlés, részközgyűlés hitelesített jegyzőkönyvét az érintett helyi önkormányzati egységben tulajdonnal rendelkező szövetkezeti tagok és nem tag tulajdonosok hivatali időben a szövetkezet irodahelyiségében megtekinthetik, ill. arról - saját költségükre - másolatot készíthetnek. A fenti gyűléseken hozott határozatokat és a határozathozatal arányát a gyűlés időpontjától számított 30 napon belül ki kell függeszteni a helyi önkormányzati egység hirdetőtábláján.

/6/ Írásbeli szavazás (Levélszavazás)

A küldöttek a jogszabályban meghatározott konkrét esetekben - a küldöttgyűlés összehívása nélkül - írásban is szavazhatnak, ha a döntés ily módon is meghozható.

- a) az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az **ügyvezető elnök** feladata
- b) a szövetkezet **ügyvezető elnöke** az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de a lényeget magában foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a szavazóknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elegendő legfontosabb adatokat, információkat tartalmazza
- c) szavazólapokat kell küldeni, amely a tárgykör megnevezése mellett előre nyomtatottan vagy gépelve az - "Igen", "Nem", "Tartózkodom" kifejezést tartalmazza
- d) a szavazólapok átadását bizonylatolni kell. A küldöttek aláírt szavazatukat - átvételi elismervény ellenében - a szavazólap megfelelő szövegének aláhúzásával nyújtják be a szövetkezethez
- e) határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult küldöttek több, mint fele igennel vagy nemmel szavazott, kivéve, ha a jogszabály vagy az alapszabály az adott ügyben kétharmados szavazattöbbséget ír elő
- f) a szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett küldöttek számát, a szavazólapok összesített adatait, valamint meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását vagy elvetését
- g) az írásbeli szavazat leadására a küldötteknek legalább 15 napot kell biztosítani.

A szavazatok összegyűjtéséről az **ügyvezető elnök** köteles gondoskodni és megőrzését az irattározás szabályai szerint kell biztosítani.

- b) a szavazatok összeszámlálásánál két nem tisztségviselő küldöttnak is részt kell venni, akik az **ügyvezető elnökkel** és a felügyelőbizottság megbízott tagjával együtt az összefoglaló jegyzőkönyvet is hitelesítik. Az írásbeli

szavazás eredményét a szavazás befejezését követő 15 napon belül hitelt érdemlően a küldöttek tudomására kell hozni.

A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható, és a küldöttek egymást meghatalmazással sem képviselhetik.

4.4. **Ügyvezető elnök**

/1/ A küldöttgyűlés - legfeljebb 5 éves időtartamra – **önálló aláírási joggal ügyvezető elnököt** választ. **Ügyvezető elnöknek** nem szövetkezeti tag is megválasztható.

/2/ **[törölve]**

/2/ Az **ügyvezető elnök** a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét és gyakorolja a munkáltatói jogokat. **Az ügyvezető elnök megválasztásával, visszahívásával, járandósága megállapításával kapcsolatos jogokat a küldöttgyűlés gyakorolja.**

/3/ Az **ügyvezető elnök** dönt olyan ügyekben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe. Tevékenységéért a küldöttgyűlésnek felelős. Az **ügyvezető elnök** - jelen Alapszabály 1. mellékletén felsorolt - önkormányzati egységet közvetlenül érintő döntések meghozatala előtt köteles az érintett körzet véleményét kikérni.

/4/ Az **ügyvezető elnök az SZMSZ által megállapított ügyrend, valamint a saját maga által kialakított munkaprogram alapján működik**, és évente egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek éves tevékenységéről, a szövetkezet vagyoni, pénzügyi helyzetéről, és előterjeszti az éves költségvetést. Az elszámolásnak ki kell terjednie az önkormányzati egységek lakóházainak bevételeire és kiadásaira, továbbá a szövetkezeti központ költségvetésére. Ennek keretében az **ügyvezető elnök** olyan határidőben köteles a küldöttgyűlés elé terjeszteni kívánt fenti tartalmú beszámolóit elkészíteni, hogy a helyi önkormányzati egységek a beszámoló, illetve egyéb előterjesztések rájuk vonatkozó részét legkésőbb a küldöttgyűlés időpontjáig megtárgyalhassák. Ezt követően legkésőbb a tárgyévet követő év május 31. napjáig köteles összehívni az éves rendes küldöttgyűlést.

Az **ügyvezető elnök** köteles továbbá évente egyszer beszámolni a küldöttgyűlésnek a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről, költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabály szerinti bontásában.

/5/ A nem tagsági befizetésekből képzett elkülönített célú pénzeszközöket kezeli, és döntési jogkörben hasznosítja a tagsági érdekek szolgálatában.

/6/ Felújítási kölcsön felvétele esetén, kidolgozza a kölcsön összecszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tagok és nem tag tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait.

Ha egy adott lakóház felújítása érdekében a hitel felvevője formálisan a szövetkezet, annak a tulajdonosnak, aki a rá jutó felújítási költséget nem önerő befizetéssel rendezi, hanem ezen hitel felvételével, kezességet kell vállalnia vagy jelzálogot engednie a szövetkezet javára.

A hitel visszafizetésének biztosítása érdekében a szövetkezet jogosult a hátralévő törlesztést a tulajdonostól egyösszegben követelni, ha a tulajdonos a tulajdonát - a hitel átvállalására vonatkozó kitétel nélkül - átruhazza.

A tagok és nem tagok tulajdonát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartás szerinti albetétre a hiteltartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyeztethet be a szövetkezet.

/7/ Támogatási pályázat esetén, kidolgozza a pályázat összecszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a pályázati kiírás feltételeinek megfelelően. Kimunkálja a pályázat saját rész fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tagok és nem tag tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait. Gondoskodik a helyi önkormányzati egység döntéséről és a pályázat beadásáról. Kidolgozza a pályázati kiírásban foglalt előírások teljesítésének (pl. műszaki ellenőrzés biztosítása, adatszolgáltatás a futamidő alatt) feltételeit és intézkedik azok megvalósításáról.

/8/ Az **ügyvezető elnök**

a) Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, hasznosításáról és megóvásáról.

b) Gondoskodik a szövetkezet felügyelőbizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

c) Határozattal dönt a tagfelvétellről. Lefolytatja a tag kizárási eljárását, és – **felügyelőbizottság jóváhagyásával** - dönt a tag kizárása ügyében. A tagfelvétellről és kizárásról a küldöttgyűlést tájékoztatja.

/9/ **Ha az ügyvezető elnök jogi személy, a jogi személy köteles kijelölni azt a természetes személyt, aki**

az ügyvezető elnöki feladatokat nevében ellátja.

/10/ Az ügyvezető elnök szükség szerint, de legalább havonta egyszer a felügyelőbizottsággal együtt ülésezik (közös ülés). Az ülést az ügyvezető elnök hívja össze, a felügyelőbizottság elnökének és tagjainak megküldött e-mail-ben. Rendkívüli ülésre az felügyelőbizottság elnökének indítványa alapján is sor kerülhet, ha sürgős testületi döntést igénylő kérdéssről van szó [pl: a szövetkezeti vagyron védelme, hatósági szervek intézkedései stb.].

A közös ülésre – a tárgyalat ügyhöz kapcsolódóan – a szövetkezet bármely tagját vagy alkalmazottját meghívhatja az ügyvezető elnök, ill. a felügyelőbizottság elnöke.

/11/ A közös ülésre vonatkozó részletes eljárási szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

/12/ Az ügyvezető elnöki tisztség felmentéssel, lemondással, az ügyvezető elnök halálával, (jogi személy megválasztása esetén a jogi személy csődeljárása, felszámolási eljárása megindításával, ill. megindulásával), illetve a mandátum lejártával szűnik meg.

/13/ Az ügyvezető elnök a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban feltett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

/14/ Az ügyvezető elnök a tag és nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakást, nem lakás célú helyiséget érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tulajdonos kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét meg kell jelölni. Az ügyvezető elnök jogosult arra, hogy az ingatlan tulajdonosát a költséghátralék megfizetése érdekében írásban felszólítsa, fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet terjesszen elő, illetve legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag és nem tag tulajdonos ingatlanának jelzálogjoggal való megterhelését rendelje el, vagy a követelés összegét követeléskezelőnek behajtásra átadja vagy a szövetkezet javára már bejegyzett jelzálog jog tartozás és járuléka teljes kiegyenlítése esetén nyolc napon belül kiadja az adósnak a közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt, a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa nem fizetné meg időben a rá eső fenntartási költséget, úgy a harminc napot elérő vagy meghaladó fizetési késedelem esetén az ügyvezető elnök jogosult ajánlott térítvényes levélben, 8 napos póthatáridő kitézésével felhívni a mulasztó tulajdonost a fenntartási költségtartozás megfizetésére, azzal, hogy a póthatáridő eredménytelen elteltét követően - ha ennek műszaki feltételei fennállnak - az ügyvezető elnök a mulasztó tulajdonos külön tulajdonához kapcsolódó szolgáltatást korlátozhatja, illetve teljesen szüneteltetheti. A szolgáltatás visszaállítására a visszaállítás költségeinek egyidejű megtérítése mellett, a tartozás teljes megfizetését követő 48 órán belül kerül sor. Az ügyvezető elnök jogosult arra, hogy a tag és a nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakások jogutódjával szemben is jogi eljárást kezdeményezzen fenntartási költség tartozás behajtása érdekében. A szövetkezet rögzíti, hogy jelen pontban rögzített rendelkezések érvényesek és kötelezőek a tag és a nem tag tulajdonos mindenkor jogutódjára is. Továbbá a szövetkezet jogosult a fenntartási költség megtérítését követelni az ingatlan korábbi tulajdonosától is, amennyiben a keletkezett hátralék neki felróhatóan keletkezett.

/15/ A szövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzatát (SzMSz) az ügyvezető elnök feladata kidolgozni, jóváhagyni és a bekövetkező változásoknak megfelelően módosítani. A módosított SZMSZ tervezetét a felügyelőbizottság, és hirdetmény, valamint a szövetkezet honlapján történő közzététel útján gondoskodni kell arról, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok az SzMSz változásáról tudomást szerezhessenek. Az SzMSz-be bármely tag és nem tag tulajdonos betekinthet és arról saját költségére másolatot kérhet.

/16/ Az ügyvezető elnök a szövetkezet közleményeit, fontosabb dokumentumait honlapján is megjelenteti.

4.5. Felügyelőbizottság

/1/ A szövetkezet küldöttgyűlése legfeljebb öt éves időtartamra háromtagú felügyelőbizottságot, és a bizottság tagjai közül elnököt választ. A felügyelőbizottság tagjává, elnökévé nem szövetkezeti tag is megválasztható.

A felügyelőbizottság tagjai:

dr. Angyal Pál (anyja neve: Grünfeld Livia, lakcíme: 1015 Budapest, Toldy Ferenc utca 64. A., 2. emelet 6.)

Walton Imre (anyja neve: Felcsúti Magdolna, lakcíme: 1012 Budapest, Logodi utca 54.)

dr. Hauptmann Irma (anyja neve: Molnár Amália, lakcíme: 1015 Budapest, Toldy Ferenc utca 58. 3. em. 15.) aki egyúttal a felügyelőbizottság elnöke is

A felügyelőbizottsági tagok megbízatása határozott időtartamra, 2025. december 31. napjáig terjedő időre szól.

/2/ A felügyelőbizottság

- a) ellátja a szövetkezeti tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviseletét, és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végezhet;
- b) a szövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez, az **ügyvezető elnököt** felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, vagy szabályzatnak, vagy a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozatainak megfelelően járjon el
- c) indítványozhatja az **ügyvezető elnök** felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés, küldöttgyűlés összehívását
- d) összehívhatja a közgyűlést, küldöttgyűlést, ha az **ügyvezető elnök** nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének
- e) az éves beszámoló értékelésével a hatályos szövetkezeti törvény alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról. E nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.
- f) véleményt nyilváníthat a küldöttgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről
- g) javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására
- h) tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol
- i) a szövetkezeten belüli jogsértések, érdeksérelmek ügyében és a tagsági jogvitákban egyeztetést végezhet.
- j) a feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.
- k) **közreműködik az ügyvezető elnökkel a közös ülés megtartásában.**
- l) a felügyelőbizottság feladata a tisztségviselők, valamint közeli hozzátartozóik /Ptk. 8:1§ (1) bekezdés 1. pont) / és élettársuk, valamint ezen személyek részvételével működő gazdasági társaságok és a szövetkezet közötti bármilyen szerződés előzetes jóváhagyása
- m) a felügyelőbizottság eljár a 2004. évi CXV. törvény 9. §-ban írtaknak megfelelően a bírósági eljárás elkerülése érdekében, a keresetindítást megelőző kötelező bejelentés tárgyában.
- /3/ A szövetkezet illetékes testületi szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában határozni, ebben a minőségében a felügyelőbizottság tagja jogosult **a közös ülésen** és a szövetkezet bármely más testületének ülésén tanácskozási joggal részt venni, a szövetkezet irataiba betekinteni, továbbá a szövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a szövetkezeti tagoktól felvilágosítást kérni. A felvilágosítás megadása kötelező a felügyelőbizottság részére.
- /4/ Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdésekor kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni, és közreműködését lehetővé tenni.
- / 5/ A felügyelőbizottsági tag tisztsége felmentéssel, lemondással, a mandátum lejártával, vagy a tag halálával szűnik meg.
- / 6/ A fenti /2/ m) alpontba írt bejelentés, alapján a felügyelőbizottság a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül köteles a határozatot hozó lakásszövetkezet vagy bármely szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni. A felügyelőbizottság ezen intézkedéséről a bejelentést kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja a bejelentést tevőt.
- A határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról a bejelentést tevőt haladéktalanul írásban értesíteni.

4.6. A tisztségviselők

/1/ **A szövetkezet tisztségviselői: az Igazgatóság elnöke, tagjai, ill. az ügyvezető elnök vagy gazdasági társaság esetén a képviseletében eljáró természetes személy, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai. Tisztségviselő csak közigazgatási 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.**

/2/ Nem lehet tisztségviselő a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. 30. § (1) bekezdésében írt szabályok szerint az:

- i) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- ii) büntetett előéletű,
- iii) akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt, az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél

iv) közeli hozzátartozók /Ptk. 8:1 (1) bekezdés 1. pont/ és élettársak nem lehetnek ugyanannak a szervezetnek tisztségviselői. Ilyen kapcsolat esetén összeférhetetlenség áll fenn, egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, másfelől közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is. Az **ügyvezető elnök** nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává. Tisztségviselővé egy személy több szervezetnél és gazdasági társaságnál is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő választásáról (jelöléséről) az érdekelt szervezeteket vagy gazdasági társaságokat előzetesen tájékoztatni köteles.

v) Nem választható meg tisztségviselőnek, akinek a jelölés évében, valamint a jelölés előtti három teljes naptári évben közös költség tartozása meghaladta a háromhavi összegnek megfelelő értéket a szervezetnél tulajdonában álló bármelyik ingatlana után. A tisztségviselő megbízása azonnali hatállyal megszűnik és 5 éven belül nem választható újra, ha a közös költség tartozása bármikor meghaladja a háromhavi összegnek megfelelő értéket. Ebben az esetben 60 napon belül rendkívüli küldöttgyűlésen kell új tisztségviselőt választani.

/ 5/ A tisztségviselők felelőssége:

a) A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a szervezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint, egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a szervezettel munkaviszonyban állnak.

b) Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak, felügyelőbizottsági tag esetén a felügyelőbizottság elnökének írásban bejelentette. Bejelentés hiányában az érintetteknek a testületi ülések jegyzőkönyveiben foglalt nyilatkozataik az irányadóak. A tisztségviselők kártérítésre kötelezése bírósági hatáskörbe tartozik.

c) A tisztségviselők felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással, egyszerű szótöbbséggel dönt.

5. A SZÖVETKEZET KÉPVISELETE

A szervezetet az **ügyvezető elnök** önállóan képviseli. E jogköre harmadik személyekkel szemben nem korlátozható.

Más tag, vagy alkalmazott az **ügyvezető elnök** írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szervezetet. Más tag, vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti joggal felruházott ilyen személy együttes aláírása szükséges.

6. TAGSÁGI VISZONY

6.1. A tagsági viszony keletkezése

/1 /A szervezetnek tagja lehet minden magyar-, vagy állandó tartózkodási engedéllyel rendelkező és tulajdonszerzésre jogosult külföldi állampolgár, jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság

a) aki a szervezet által megvalósított ingatlanon lakástulajdonnal rendelkezik,

b) továbbá az írásos belépési nyilatkozatban önként kéri tagként való felvételét, és az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri és a regisztrációs díjat megfizeti.

/2/ Ha a lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonos kérheti tagfelvételét.

/3/ A tag írásbeli "Nyilatkozat" -ban vállalja, hogy a lakásszervezettel szemben fizetési és egyéb kötelezettségeit előírás szerint teljesíti.

/4/ A tag kizárásáról az **ügyvezető elnök** határoz **a felügyelőbizottság jóváhagyása mellett**. Az adott kizárási ügyet tárgyaló **közös** ülésre a kizárással érintett tagot meg kell hívni. A tagfelvételtől és a kizárásról az **ügyvezető elnöknek** a küldöttgyűlést tájékoztatnia kell.

/5/ A tagfelvételi kérelemről a felvételi kérelem **benyújtását követően 15 napon belül az ügyvezető elnök dönt**.

/ 6/ A felvételtől a tagot a döntéstől számított 30 napon belül írásban kell értesíteni. A tagsági viszony a felvételtől szóló határozat meghozatalának időpontjától jön létre, ha egyidejűleg a belépési díj befizetése is megtörtént.

/7/ A szervezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely tartalmazza a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

/8/ A tagok jogai

/ 1/ A tagok a szervezet valamennyi alapvető kérdésében az alapszabály szerint jogosultak dönteni.

/2/ Alapvető joga, hogy:

a) a részközgyűlésen, küldöttgyűlésen megjelenjen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a szervezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan.

b) részt vegyen a szervezet tisztségviselőinek jelölésében, továbbá, hogy a szervezetben - megválasztása esetén - tisztséget töltsön be, vagy más módon, tevőlegesen részt vegyen a szervezet munkájában

- c) a szövetkezet tagságát érintő ügyekben az **ügyvezető elnök** és a szövetkezet más szerveinél tájékozódják, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza
- d) az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően, a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja. Ez a jog a nem tag tulajdonost is megilleti.
- e) igénybe vegye a szövetkezet szolgáltatásait
- f) a tag és nem tag tulajdonos teljes bizonyító erejű magánokiratba, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba, közokiratba foglalt meghatalmazással a szövetkezet fórumain meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást legkésőbb a küldöttgyűlés, részközgyűlés megkezdésének időpontjáig kell átadni az **ügyvezető elnöknek**.

6.2. A tagok kötelezettségei:

/ 1/ A tag kötelezettsége, hogy:

- a) időben teljesítse a szövetkezet szervei és szabályzatai alapján megállapított fizetési kötelezettségeit és vállalásainak megfelelően részt vegyen a szövetkezetnek és önkormányzati szerveinek tevékenységében.
 - b) a lakásában tervezett építkezésről értesítse az **ügyvezető elnököt**. Engedélyköteles tevékenység esetén köteles az építési és egyéb hatóság által előírt engedélykészenléti és hozzájárulások beszerzésére, beleértve a tulajdonostársak hozzájárulását. Az engedélyt és az engedélyezett tervet a szövetkezetnek be kell mutatnia, a lakóház biztonsága érdekében különösen áll ez a gázengedélyezési tervekre. A szövetkezeti tulajdonként nyilvántartott épületszerkezeteket (**teherhordó falak, pillérek, födémek**) és berendezéseket érintő **roncsolásos beavatkozással járó átalakításokat** csak **tartószerkezeti szakértői szakvélemény benyújtása és annak alapján** a szövetkezet írásos hozzájárulása esetén szabad végezni. A szövetkezet építési engedélyhez kötött tevékenységhez történő tulajdonosi hozzájárulást csak a saját nevében, a szövetkezeti tulajdonrészek tulajdonosaként adhat. Az érintett tulajdonosok helyett vagy nevükben - felhatalmazás nélkül - a szövetkezet nem adhat hozzájárulást.
 - c) lehetővé tenni illetve tűrni, hogy a tulajdonába a lakásszövetkezet tisztviselője vagy alkalmazottja, megbízott vállalkozója a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés elvégzése céljából, valamint közös tulajdonú területeket vagy berendezéseket érintő fenntartási, felújítási, szakértői munkák érdekében, továbbá tulajdona ingatlan-nyilvántartási adatainak ellenőrzése céljából előzetes értesítést követően, arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül. Amennyiben ezeket megtagadja, vagy akadályozza, az ebből fakadó kárt és következményeket viselni köteles.
 - d) az alapszabály rendelkezéseit, az önkormányzati szervezetek és a választott vezetőség határozatait betartani.
 - e) a szövetkezet vagyonát gondosan kezelni és védeni.
 - f) személyes tevékenységével elősegíteni a szövetkezet eredményes működését, a tagtól elvárható módon és gondossággal végezni a szövetkezet érdekében vállalt munkát.
 - g) az **ügyvezető elnök** által évente megállapított fenntartási, felújítási és a szövetkezet fenntartását célzó hozzájárulás egytizenketted részét havonta, a tárgy hó 20. napjáig, és/vagy a szövetkezet által kibocsátott számlán szereplő fizetési határidőig, illetve a 2004. évi CXV. törvény 48. § (1) bekezdése szerinti pótbefizetés esetén a meghatározott határidőig befizetni
 - h) a felújítási, fenntartási célú befizetéseknek, pótlólagos befizetéseknek (pótmunka, felújítási célú pénzeszközöket létrehozó/kiegészítő befizetés, felújítási hitel visszafizetése, szolgáltató cégek áremeléséből származó befizetési kötelezettségek stb.) az **ügyvezető elnök** által meghatározott időben eleget tenni.
- /2/ Az ingatlan tulajdonosa köteles az **ügyvezető elnöknek** bejelenteni a tulajdonosváltást, illetőleg a bérbeadást.
- /3/ Belépéskor a tag egyszeri regisztrációs díjat fizet, amelynek mértékét az **ügyvezető elnök** javaslata alapján a küldöttgyűlés hagyja jóvá.
- /4/ A tulajdonosok - magán - és jogi személyek egységesen - a szövetkezet fenntartásához, a fenntartás tényleges költségén számított költségeiből az 1 m² ingatlan alapterületre vetített részt kötelesek megtéríteni. Ennek összegét a szövetkezet küldöttgyűlése határozza meg.
- /5/ Ha a tag vagy a nem tag tulajdonos a szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az **ügyvezető elnök** köteles az adóssághoz kötelezettségének teljesítésére szóban és írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő érvényesítése iránt intézkedni. Az érvényesítéssel kapcsolatos költségeket (eljárási költségeket, ügyvédi költségeket, végrehajtási költségeket) - ideértve a jelzálogjog törlésével kapcsolatos költségeket is - az adós köteles megtéríteni.
- /6/ Bármilyen - a jelen alapszabályon vagy küldöttgyűlési határozaton alapuló - pénztartozás határidőre történő

megfizetésének az a teljesítés minősül, amely az alapszabályban vagy az alapszabály alapján a küldöttgyűlés által meghatározott határidőig a szövetkezet bankszámláján jóváírásra vagy a szövetkezet pénztárába befizetésre került. Fizetési késedelem esetén a késedelembe esés időpontjától kezdve a késedelmi kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese, de legalább évi tizenöt százalék.

6.3. A tagsági viszony megszűnése

/ 1/ A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag a szövetkezetből kilép. A kilépés szándékát az **ügyvezető elnöknek** írásban be kell jelenteni. A kilépő volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - nem követelheti.
- b) a tagnak a lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik
- c) a szövetkezet gazdasági társasággá alakul át
- d) a szövetkezetet felszámolják.
- e) a szövetkezet jogutód nélkül megszűnik
- f) a tag meghal, jogi személy tag megszűnik
- g) a tagot kizárják

/2/ A tag tulajdonjogának megszűnése esetén, ha a szövetkezeti tag vagy tulajdonos a lakását és nem lakás céljára szolgáló építményrészeket elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából az **ügyvezető elnöknek** a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. Az elidegenítéssel a tagsági viszony is megszűnik. Az **ügyvezető elnök** a bejelentésről és a szövetkezettel szembeni tartozások kiegyenlítéséről igazolást ad. (lásd az alábbi 6.4. /4/ alpontot).

/3/ A lakását, nem lakás célú helyiségét elidegenítő tulajdonos - kivéve, ha az elidegenítésre az alábbi 6.4. /4/ alpont második mondatában írt módon kerül sor - a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a szövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg. Építési, felújítási hitel esetén mindaddig elidegenítési tilalom áll fenn, amíg a tagnak/tulajdonostársnak ilyen tartozása van.

/4/ Tag és nem tag tulajdonos köteles a tulajdonának átruházását illetőleg a tulajdonjog változást annak átruházása, illetve megváltozása előtt írásban bejelenteni az **ügyvezető elnöknek**, és a fenntartási költség, - továbbá építési, felújítási költség- vagy ezzel összefüggő hiteltartozása - vonatkozásában az **ügyvezető elnöktől** nemleges tartozás-igazolást kérni. Amennyiben ezt az érintett elmulasztja vagy nemleges tartozás-igazolás hiányában ruhazza át tulajdonát, úgy a tulajdon megszerzőjével egyetemlegesen felelős a tartozás megfizetéséért.

/5/ A tag kizárása

a) Az **ügyvezető elnök** a tagsági viszonyt kizárás útján megszüntetheti – a **felügyelőbizottság jóváhagyása mellett** -, ha

- a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és a jelen alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét,
- a tag a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba kerül.

b) Az **ügyvezető elnöknek** a tag kizárására irányuló indítványának meghozatalát tárgyaló **közös** ülésére, valamint a küldöttgyűlésnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal szóban és írásban is közölni kell. A kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével a tagsági viszony megszűnik.

c) A fizetési kötelezettségre való felszólítást, annak jogcím szerinti részletezését, egyéb fontos okait igazolni kell. A fizetési felszólítást tértivevényes küldeménynek kétszer meg kell ismételni. Az emiatt küldött fizetési felszólításokban a kizárás lehetőségére a tag figyelmét fel kell hívni.

d) A kizáró határozat felülvizsgálatára a határozat közlésétől számított 60 napon belül lehet az illetékes bírósághoz keresetet benyújtani. A kereset benyújtásának a határozat végrehajtására nincsen halasztó hatálya, de bíróság a határozat végrehajtását - kérelemre - felfüggesztheti. A jogorvoslati lehetőséget a határozatnak tartalmaznia kell.

e) A kizárt tag, vagy a nem tag tulajdonos a szövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre (pl. közös helyiségek bérbe adása, vállalkozásból származó bevételek stb., amelyek a fenntartási költségeket csökkentik.) és szolgáltatásokra nem tarthat igényt. Velük szemben a befizetések előírását a tagsági viszony megszűnésének napjától ennek megfelelően kell kiszámítani. A kizárt tag a szövetkezetbe tagként 5 éven belül csak a küldöttgyűlés döntése alapján vehető vissza.

f) **Ha a tagsági jogviszony a tag halála, a lakásra vonatkozó tulajdonjogának megszűnése miatt szűnik meg, vagy a nem természetes személy jogutód nélkül megszűnik, a volt taggal, örökösével az erre**

vonatkozó tudomásszerzéstől számított 30 napon belül el kell számolni.

6.4. Nem tag tulajdonosok jogai és kötelezettségei

/1 /A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével- megilletik, illetőleg terhelik.

/2/ A részközgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a részközgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

/3/ A nem tag tulajdonost a részközgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

6.6 Bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, jelen alapszabályba, vagy a lakásszövetkezet más szabályzatába ütközik. Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését. A 2004. évi CXV. törvény 9. § (4) bekezdésében írtaknak megfelelően a keresetindítást megelőzően kötelező a keresetindítás szándékának írásos bejelentése a felügyelőbizottságnak. Az írásbeli bejelentés alapján teendő intézkedésekre, a keresetindításra nyitva álló határidő nyugvására a törvény 9.§ (5)-(7) bekezdéseiben írtak az irányadók.

7. TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK

7.1. A lakások, a tagok pénzeszközeiből létesített egyéb helyiségek - a lakásokhoz tartozóan vagy önállóan, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba külön albetétként bejegyezhetőek-e - (gépkocsi tárolók, külön tárolók, üzlet és szolgáltató helyiségek) magántulajdont képeznek.

7.2 A lakásszövetkezet tulajdonában áll

- az 1. számú mellékeltben felsorolt lakóházakhoz tartozó földrészelek,
- az 1. számú mellékletben felsorolt lakóházak épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, a lakásszövetkezet céljait szolgáló más létesítmények (iroda stb.), építmények és vagyontárgyak,
- ***Az ingatlan-nyilvántartásba 13723/3/A/59-es helyrajzi számon bejegyzett, természetben 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 26-34., földszint 2. alatt található, nem lakás céljára szolgáló helyiség, melynek hasznosítási joga és az abból befolyó bevételek a lakóházat illetik, ugyanakkor a helyiség fenntartási költségei is a lakóházat terhelik.***

A lakásszövetkezeti tulajdon részletezése:

Az épület szerkezeti elemei:

- a lakóházak alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei, kivéve a külön tulajdonban álló lakásokban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak,
- a lakóházak nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével,
- a lakóházak tetőzete, és az azon lévő tetőfelépítmények,
- a lakóházakon lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.

A közös használatra szolgáló helyiségek és területek:

- a lakásszövetkezeti közös célú helyiségek,
- a pincék és padlásteretek (tetőátjárók, felvonógépházak),
- a kapualjak,
- a lépcsőházak,
- a folyosók,
- a szárítóhelyiség,
- a szeméttároló helyiségek,
- a felsorolt helyiségek berendezései és felszerelései.

A központi berendezések:

- a felvonók,
- a szellőztető berendezések,
- vízvezeték hálózat a fő vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő áteresztő csapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvízcsatorna hálózat a telekhatártól a lakásokban lévő bekötésig,
- az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási pontjától a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékekig, valamint az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő elzáró csapig,
- a gázvezeték hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől - ennek hiányában a telekhatártól (csatlakozási ponttól) - a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, átályn fogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a szövetkezet saját kazánjával működtetett központi fűtőberendezés és tartozékai,
- a kaputelefon és kapunyitó berendezés a hozzátartozó vezetékhálózattal.

A lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak általában:

- lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel együtt
 - a lakóházakhoz tartozó földrészen lévő egyéb építmények (kerítés, kerti építmények)
- 7.3. A nem lakás céljára létesített helyiségek tulajdonosa a helyiség megközelítéséhez, rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a lakóházhoz tartozó földrészen, a közös használatra szolgáló helyiségeket, területeket is használhatja. E jog terjedelmét - a tagok és nem tag tulajdonosok jogos érdekeit figyelembe véve - az **ügyvezető elnök** és a helyiség tulajdonosának megállapodása határozza meg.
- 7.4. **A használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit, továbbá az állandó vagy az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megszerzésének módját – minden esetben –, az ügyvezető elnök előterjesztése alapján, a küldöttgyűlés többségi határozatával állapítja meg.**

8. SZERVEZETI VÁLTOZÁSOK SZABÁLYAI

- 8.1. A szövetkezeti egyesülésről, szétválásról, megszűnésről a közgyűlés dönt.
- 8.2. A szövetkezet csak lakásszövetkezetekre válhat szét.
- 8.3. A szövetkezet fel nem osztható vagyonából a kiváló tagokra jutó arányos részt (jogokat, kötelezettségeket) át

kell adni.

- a) A szövetkezet szétváló szervezeti egységei a közös vagyonból a vagyon gyarapításában való közreműködésük arányában (tagsági belépési díjak, tartalék célú pénzeszközökbe helyezett bonyolítás-építésszervezési maradvány) részesülnek.
- b) A szétváló szervezeti egységek a kötelezettségeket a vagyon megosztásának arányában viselik.
- c) A vagyonrészt a szétválást kimondó határozat évében, a gazdasági év végéig kell kiadni
- d) Az oszthatatlan szövetkezeti közös tulajdonba tartozó lakás, nem lakás célját szolgáló helyiség továbbra is oszthatatlan marad. Ennek ellenértékét a kiválni szándékozó leendő szövetkezet részére pénzben kell megfizetni.

8.4. A szövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások - felsorolásukat jelen alapszabály 1. sz. mellékletét képező „A lakásszövetkezet tulajdonában, kezelésében lévő ingatlanok jegyzéke (részközgyűlési körzetek)” tartalmazza - lakásszövetkezeti tag tulajdonosai - amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a szövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább 2/3-os szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a szövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A kiválással kapcsolatos vagyon megosztásról a szövetkezet közgyűlése határoz. A kiválás

szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével az **ügyvezető elnök** részére írásban be kell jelenteni. A szövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről a bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az **ügyvezető elnöknek** megküldeni. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

8.5. A szervezeti átalakulásokkal kapcsolatos minden költség az azt kezdeményező épületegységet terheli, ezen költségek megelőlegezésére a szövetkezet nem köteles. Fentiekről a szövetkezet megfelelő fórumai határozattal döntenek.

9. A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA, GAZDASÁGI CÉLÚ PÉNZESZKÖZEI

9.1. A szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással és felújítással kapcsolatos befizetései és a szövetkezet egyéb bevételei (bonyolítási díj, bérleti bevételjutalék stb.) szolgáltatják.

A tulajdonosok részére évente előírt fizetési kötelezettség a 9.4 pontban részletezett fenntartási költségekből és a jövőben elvégzendő felújítások pénzügyi fedezetére befizetendő összegekből áll.

Az egyes önkormányzati egységek éves fenntartási költsége a megelőző év tényleges adataiból és az ismert ár- és egyéb változásokból kiinduló tervezéssel kerül meghatározásra, a felújítási célú éves fizetési kötelezettség pedig az önkormányzati egység által meghatározott és elfogadott, egy négyzetméter alapterületre jutó havi átalányösszeg figyelembevételével.

Az éves fizetési kötelezettség a tulajdoni egységekre területarányosan kerül felosztásra, melynek egy- tizenketted részét havonta kell befizetni.

Az éves és havi fizetési kötelezettséget a tulajdonosokkal írásban kell közölni.

A szövetkezet a közüzemi díjak felosztását kizárólag a hatóságok által hitelesített mérőeszközzel mért mennyiségek felosztásával állapíthatja meg. A nem hitelesített mérőeszközzel mért fogyasztás mennyiségének megfelelőségéért nem vállal felelősséget, annak alapján nem állapíthat meg fizetési kötelezettséget, és nem számlázhat a tulajdonosok felé.

Az **ügyvezető elnök** mindezek felhasználásáról évente szükség szerint, de legalább egyszer az éves beszámolót megelőzően köteles az érintett önkormányzati egységet tájékoztatni. Az elszámolásnak ki kell terjednie mind a bevételekre, kiadásokra, mind pedig az elkülönített célú pénzeszközök („alapok”) alakulására épületenként, továbbá a szövetkezet **ügyvezető elnökének**, felügyelő bizottságának, valamint munkaszervezetének költségeire, valamint a szövetkezeti fenntartási hozzájárulás elszámolására.

9.2. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással és felújítással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként, épületegységenként, lakásonként és nem lakás célú helyiségenként külön kell megállapítani és nyilvántartani.

9.3. Az üzemelő házak tulajdonosainak előírt fizetési kötelezettségei a lakás és a nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek valóságos ingatlan-nyilvántartási területük arányának figyelembevételével kerülnek felosztásra, kivéve, ha **valamely részközgyűlési körzet (lakóház) a részközgyűlésén – minősített többséggel – valamely közüzemi díjat a tulajdonosok között egyéb módon kíván felosztani.**

9.4. Fenntartási költségnek minősülnek:

- a) közüzemi díjak (víz, csatorna, áram, szemétszállítás, kéménydíj stb.)
- b) a házak karbantartási és javítási költségei, a jogszabályok vagy hatósági előírások alapján végzendő felülvizsgálatok költsége
- c) az adott ház által felvett kölcsön, hitel terhei (törlesztés, kamat, egyéb banki és ingatlan –nyilvántartási költségek stb.). Ezeket az előírt fizetési kötelezettségeken belül külön részletezni kell, és külön nyilvántartást kell a befizetésükről vezetni.
- d) a házakra közvetlenül terhelendő egyéb költségek (számlavezetési díj, munkabér és járulékai, szakértői díj, megbízási díj, közvetlenül és kizárólagosan az adott lakóház érdekében felmerült - pl. ügyvédi képvisellel vagy könyveléssel kapcsolatos megbízási díjak, biztosítási díj, bírság stb.)
- e) szövetkezeti szervezet működtetésével és elhelyezésével kapcsolatos költségek (munkabér, tárgyi eszköz, megbízási és vállalkozói díj, szakértői, bírósági, illeték, közüzemi díjak, karbantartás stb. költségek)
- f) Olyan lakóházak esetén, ahol nincs minden tulajdoni egységben vízára, azokra a tulajdoni egységekre,

melyekben egyedi, a vízművek által elfogadott mellékvízmérő működik, csak az önkormányzati egység közös célú fogyasztás díja kerül felosztásra. A ház főmérőjén leolvasott fogyasztás - a hitelesített mellékvízmérővel rendelkező tulajdonok saját fogyasztásával, valamint az összes tulajdonra felosztott közös célú vízhasználatból csökkentve - a hiteles vízmérővel nem rendelkező tulajdonok alapterülete arányában kerül felosztásra.

g) Olyan lakóházakban, ahol minden tulajdoni egység rendelkezik Vízművek által elfogadott vízórával, a ház főmérőjén leolvasott vízfogyasztást kell a tulajdoni egységek között alapterületük arányában felosztani. Amennyiben különbség mutatkozik a mellékmérőkön mért és a közös célú vízfogyasztás együttes mennyisége és a főmérőn mért fogyasztás között, azt a ház fogyasztásának kell minősíteni, és a tulajdonok alapterülete arányában fel kell osztani a tulajdonosok között.

h) Olyan lakóházaknál, amelyekben nincs a tulajdoni egységekben gázóra, a háztartások fogyasztását a főmérőn mért mennyiség alapterület-arányos felosztásával kell a tulajdoni egységek között megosztani.

9.5. A felújítási és fenntartási költségeket mindig annál az önkormányzati egységnél kell elszámolni, ahol felmerült, és abban az évben, amelyikben keletkezett. A tulajdonosok fizetési kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos költségek (készpénz átutalási megbízás kinyomtatásának díja) minden esetben az érintett tulajdonost terheli.

9.6. Egy adott önkormányzati egység fenntartási és felújítási költségeit érintő fedezethiány miatti pótlólagos befizetést az **ügyvezető elnök** rendelheti el. Ennek mértékét tulajdonosonként úgy kell meghatározni, hogy a befizetések az esedékes és az azt követő három hónap költségeire fedezetet nyújtsanak.

9.7. Ha a tulajdonos a bármely jogcímen elrendelt pótlólagos befizetési kötelezettségének az **ügyvezető elnök** felhívásában foglaltaknak nem tesz eleget, úgy a mulasztó tulajdonosokkal szemben a kizárást és/vagy igényérvényesítést a bíróság előtt azonnal meg kell indítani. Az emiatt keletkező összes többlet költség (kamatok, kezelési költségek, perköltségek, adminisztrációs költségek stb.) a mulasztó tagra, tulajdonosra terhelendő.

9.8. Az üzemelő lakóházak, épületegységek egyenkénti és összesített éves költség- és bevételi terv előirányzatait, valamint tényköltségeit és tény bevételeit - az önkormányzati egységek véleményének kikérése mellett - a küldöttgyűlés fogadja el és hagyja jóvá. Amennyiben bármilyen okból a részközgyűlésen elfogadott adatokban változtatás szükséges, arról az érdekelt önkormányzati egység küldötteit a küldöttgyűlést megelőzően az **ügyvezető elnöknek** írásban tájékoztatnia kell.

9.9. A szövetkezeti szervezet éves működésének költség- és bevételi előirányzatait, valamint tényleges bevételeit és költségeit a küldöttgyűlés fogadja el és hagyja jóvá.

9.10. A szövetkezeti lakóépületben lévő, nem lakás céljára létesített (üzlethelyiség, szolgáltató hely, iroda) tulajdonosa és a jogi személy lakástulajdonos külön megállapodás szerint köteles a fenntartási költségekhez, a fejlesztési célú megtakarítás és a szövetkezeti fenntartás havi költségeihez hozzájárulni. Mindezen költségeket az alapterület arányában köteles viselni.

9.11. Amennyiben a lakás és nem lakás célú helyiség jogi személy tulajdonában van, a felújítási célú megtakarításokhoz a magánszemély tulajdonosokhoz hasonlóan köteles hozzájárulni.

9.12. A felújítási és fenntartási költségeket az igazolt teljesítések alapján benyújtott, ténylegesen kifizetett vállalkozói és egyéb számlák alapján kell a tulajdonosokra felosztani, az alapszabály 9. pontjában foglaltak és az ehhez kapcsolódó mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint.

9.13. Az **ügyvezető elnök** köteles épületenként és összesítve évente fenntartási és felújítási tevékenységre, valamint a szövetkezet központi igazgatására külön-külön és összevontan költségelőirányzatot, valamint bevételi, költségterítési előirányzatot készíteni.

9.14. A szövetkezet saját források kiegészítésére a helyi önkormányzati egység határozata és erre vonatkozó vállalása alapján hitelt vehet fel. A hitel fedezetül csak az adott önkormányzati egységhez tartozó épület használható fel.

9.15. Egyéb hitel felvételhez 5 millió forint értékhatárig az **ügyvezető elnök**, e felett a küldöttgyűlés jóváhagyása szükséges.

9.16. Az **ügyvezető elnök** javaslata alapján az önkormányzati egységek hozzájárulásával a szövetkezetnél egy olyan alap létesíthető, amelyből az önkormányzati egységeknél átmenetileg jelentkező likviditási nehézségek áthidalására pénzeszköz igénybe vehető. Ennek módját a szövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzatában kell meghatározni.

10. A SZÖVETKEZET MEGSZŰNÉSE

10.1. A szövetkezet megszűnik, ha

- a) a közgyűlés az összes tag egyhangú szavazatával elhatározza a jogutód nélküli megszűnést,
 - b) más szervezetekkel egyesül, abba beleolvad, szétválak, vagy valamennyi tag részvételével gazdasági társasággá alakul át,
 - c) tagjainak száma 7 alá csökken és 6 hónapon belül nem kerül sor a legkisebb taglétszám elérésének bejelentésére a cégbírósághoz,
 - d) ha a cégbíróság hivatalból elrendeli a törlését
 - e) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti.
- 10.2. Ha a szervezetet a fenti 10.1 a) és 10.1 c) pontok szerint szűnik meg, végelszámolásnak van helye. A végelszámolót a cégbíróság rendeli ki, ha a tagok a végelszámoló személyében nem tudnak megállapodni. A végelszámolás befejezésekor megmaradó vagyon érdekeltységük arányában a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül.
- 10.3. A szervezetet a cégjegyzékből való jogerős törléssel szűnik meg

11. FELELŐSSÉG

11.1. A szervezetet vagyonával felel az alaptevékenységéből eredő tartozásaiért (építés, üzemeltetés, felújítás). Ha az a tartozások fedezetére - a 7.4. pont szerinti fel nem osztható vagyon - nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezi. Ennek elrendelésére rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni. Az elrendelt pótbefizetés a tag és nem tag tulajdonosok részére a küldöttgyűlés határozata szerinti időpontban esedékes.

11.2. Amennyiben építési vagy felújítási költségtartozás miatt pótbefizetés elrendelése szükségessé válik, úgy a szervezeteti vagyonnal való helytállási kötelezettség és felelősség fennáll, de az építési, felújítási munkákhoz kapcsolódó költségviselés az érintett tagokat és nem tag tulajdonosokat terheli a jogszabály, az alapszabály és a küldöttgyűlés által meghatározott mértékben.

11.3. A szervezetet a tagjának jogellenesen okozott kárért a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.

A szervezetet - vétkességére való tekintet nélkül - köteles megtéríteni tagjának azt a kárt, amely

- a) a tagot a munkaviszony jellegű jogviszony keretében történő munkavégzés során vagy a szervezetet közvetlen irányítása és felügyelete alatt végzett saját gazdasági tevékenysége közben érte, továbbá
- b) a munkahelyre szokásosan bevitt dolgokban keletkezett.

Nem terheli a szervezetet a fenti a), b) pontokban írt felelősség, ha bizonyítja, hogy a kárt működési körén kívül eső, elháríthatatlan ok vagy kizárólag a tag elháríthatatlan magatartása okozta. Ennek hiányában is mentesül a szervezet a kár azon részének megtérítése alól, amelyet a tag vétkes magatartása idézett elő.

11.4. A jogellenesen okozott kárért a tag, nem tag tulajdonos a szervezetnek, a szervezet tagjainak a polgári jog szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kárigény érvényesítése bírósági hatáskörbe tartozik.

11.5. A szervezeteti alkalmazottak feyelemli és kártérítési felelősségét illetően az eljárást a Munka Törvénykönyve tartalmazza.

12. A LAKÁSSZÖVETKEZET MUNKASZERVEZETE. SZERVEZETI ES MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT ILL. EGYÉB SZABÁLYZATOK

12.1. A szervezetet tevékenységének ellátására az alapszabály és a küldöttgyűlés által meghatározott keretek között az **ügyvezető elnök** munkaszervezetet hoz létre.

12.2. A munkaszervezet szervezeti, működési rendjét a Szervezeti Működési Szabályzat határozza meg. Az SzMSz elkészítése és aktualizálása az **ügyvezető elnök** feladata.

- a) A Szervezeti és Működési Szabályzatnak tartalmaznia kell:
 - a szervezeti egységeket, önálló munkaköröket, az elvégzendő feladatokat,
 - a jog- és hatásköröket,
 - a kötelezettségvállalási, utalványozási rendet,
 - az aláírási jogosultságokat,
 - a tagsági és nem tag tulajdonosok megkereséseinek elintézési módját,
 - a rész- illetve küldöttgyűlés előkészítésének rendjét,
 - a munkaköri leírásokat mellékletként.
- b) Jogszabályi kötelezettségének megfelelően elkészíti és alkalmazza:

- a számviteli politikát,
- a számlarendet és a hozzá kapcsolódó szabályzatokat,
- pénzkezelési és iratkezelési szabályzatot,
- a leltározási rendet,
- tűz- és munkavédelmi szabályzatot.

13. SZÖVETKEZETI, TAGI ÉRDEKKÉPVISELET

13.1. A szövetkezeti érdekképviselés ellátása a szövetkezet - ***a küldöttgyűlés erre vonatkozó, egyszerű többséggel hozott döntése alapján - tagja lehet a Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselési Szakmai Szövetségének (a továbbiakban: LÉTÉSZ).***

13.2. A szövetkezetét a LETESZ-ben az ***ügyvezető elnök*** képviseli.

Az ezen alapszabályban nem rendezett kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. és mindenkor hatályos módosításai, továbbá az ezen jogszabály mögöttes rendelkezésként a Polgári Törvénykönyv és a Szövetkezetek gazdálkodására, működésére vonatkozó hatályos előírások irányadók. Jelen alapszabály rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre megfelelően alkalmazni kell.

Budapest, 2026.[●].

a küldöttgyűlés elnöke

ZÁRADÉK:

Az alapszabály módosítására ill. a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabály elkészítésére a VÁRALJA VÍZIVÁROS LAKÁSSZÖVETKEZET [●] napján megtartott küldöttgyűlésének [●] sz. küldöttgyűlési határozatai alapján került sor.

Budapest, 2026.[●].

Alulírott [●] jelen egységes szerkezetű alapszabály ellenjegyzésével igazolom, hogy az alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítő okirat módosítások alapján hatályos tartalmának.

A változásokkal egységes szerkezetbe foglaltam és ellenjegyzem Budapesten 2026. [●]-én:

Mellékletek:**1. számú melléklet:**

A lakásszövetkezet tulajdonában, kezelésében lévő ingatlanok jegyzéke (részközgyűlési körzetek)

<i>1013 Budapest, Attila út 13.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 6337 hrsz.</i>
<i>1012 Budapest, Logodi utca 19.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 7117 hrsz.</i>
<i>1012 Budapest, Logodi utca 22-24.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 7115 hrsz.</i>
<i>1012 Budapest, Logodi utca 23.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 6758 hrsz.</i>
<i>1012 Budapest, Logodi utca 44/B/C/D.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 6776/11 hrsz.</i>
<i>1012 Budapest, Lovas út 30.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 6726 hrsz.</i>
<i>1012 Budapest, Lovas út 35-36.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 6704 hrsz.</i>
<i>1027 Budapest, Csapláros utca 7-15/A.</i>	<i>BUDAPEST II.KER. Belterület 13734/2 hrsz.</i>
<i>1027 Budapest, Csapláros utca 7-15/B.</i>	<i>BUDAPEST II.KER. Belterület 13734/2 hrsz.</i>
<i>1027 Budapest, Varsányi Irén utca 10.</i>	<i>BUDAPEST II.KER. Belterület 13734/1 hrsz.</i>
<i>1027 Budapest, Varsányi Irén utca 14-16.</i>	<i>BUDAPEST II.KER. Belterület 13734/3 hrsz.</i>
<i>1027 Budapest, Varsányi Irén utca 26-34.</i>	<i>BUDAPEST II.KER. Belterület 13723/3 hrsz.</i>
<i>1011 Budapest, Gyorskocsi utca 12.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 14122 hrsz.</i>
<i>1015 Budapest, Toldy Ferenc utca 54-58.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 14023 hrsz.</i>
<i>1015 Budapest, Toldy Ferenc utca 64/A.</i>	<i>BUDAPEST I.KER. Belterület 14030 hrsz.</i>