

Tisztelt Tulajdonos!

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet Igazgatósága meghívja Önt a Lakásszövetkezet beszámoló és tisztségviselő választó közgyűlésére.

A közgyűlés helye:

Kelenföld Montázs Központ Színházterem

cím: 1119 Budapest Etele út 55. emelet

Bejárat a Tétényi út felőli oldalon (volt Olimpia mozi)

A közgyűlés időpontja:

2026. május 20. 17:30 óra

A közgyűlés határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlésre kerül sor.

A megismételt közgyűlés helye:

Kelenföld Montázs Központ Színházterem

cím: 1119 Budapest Etele út 55. emelet

Bejárat a Tétényi út felőli oldalon (volt Olimpia mozi)

A megismételt közgyűlés időpontja:

2026. május 20. 18:00 óra

Felhívjuk a figyelmüket, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévő tagok (nem tag tulajdonosok) létszámától függetlenül határozatképes!

Napirendi pontok:

- 1./ Az Igazgatóság beszámolója a 2025. évi tevékenységéről, a Lakásszövetkezet 2025. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról.
- 2./ A Felügyelőbizottság beszámolója a 2025. évi tevékenységéről, továbbá a Lakásszövetkezet 2025. évi gazdálkodásának értékelése.
- 3./ A Lakásszövetkezet 2025. évi számviteli beszámolójának megvitatása és elfogadása
- 4./ Felújítási pályázat benyújtása a Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzata által kiírt társasházi felújítási pályázatra.
- 5./ A Lakásszövetkezet 2026. évi gazdálkodási és felújítási tervének megvitatása és elfogadása.

Mellékletek:

- Határozati javaslatok
- Tájékoztató

Ha nem tud részt venni a közgyűlésen, adjon meghatalmazást tulajdonos társának! Meghatalmazás mintát letölthet a www.kelszinfo.hu honlapról, de kaphat a KELSZ irodában és a gondnokoktól is.

Budapest, 2026.05.05.


Horváth György
elnök

HATÁROZATI JAVASLATOK

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2026. május 20. napján tartandó közgyűlésére:

1/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés levezető elnökének -t megválasztja.

2/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének -t megválasztja.

3/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyv-hitelesítőinek és tagokat megválasztja.

4/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a szavazatszámláló bizottság tagjainak, és tagokat megválasztja.

5/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés meghívójában szereplő napirendet elfogadja.

6/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság beszámolóját a 2025. évi tevékenységéről, a lakásszövetkezet 2025. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről elfogadja.

7/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a Felügyelőbizottság 2025. évi beszámolóját elfogadja.

8/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet 2025. évi számviteli beszámolóját (adózás utáni eredmény 14.852.- eFt, saját tőke összege: 329.039.- eFt) elfogadja.

9/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a költségosztó cserére és mellékvízmérők rádiós moduljainak beépítésére a CardWare Kft. ajánlatát fogadja el. A mellékvízmérők rádiós moduljainak beépítését későbbre halasztja.

10/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése támogatja, hogy a Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzata által kiírt társasház felújítási pályázatra a szövetkezet az Etele út 30, 32, 69 épületekben a kis lift, 63, 65, 67 házakban a nagy lift hajtómű cseréjének támogatására nyújtson be pályázatot, és a támogatott épületekben a cserét 2027.03.31.-ig fejezze be. A felhasználható keretösszeg hajtóművenként max. 6 MFt lehet.

11/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése támogatja a 32C bérlemények és a 65. irodablokk korszerűsítését. 2026-ban erre a célra max. 70 MFt ill. 35 MFt fordítható.

12/2026. (V.20.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az igazgatóság által benyújtott 2026. évi gazdálkodási tervet elfogadja.

Budapest, 2026.05.05.


Horváth György
elnök

TÁJÉKOZTATÓ

a 2026.05.20.-i beszámoló közgyűlés napirendi pontjaihoz

Az igazgatóság beszámolója

- a 2025-ben végzett tevékenységről és
- a Lakásszövetkezet 2025. évi gazdálkodásáról
- javaslata a Lakásszövetkezet 2026. évi költségvetésére

A felügyelőbizottság beszámolója

- a 2025-ben végzett tevékenységről és
- a Lakásszövetkezet 2025. évi gazdálkodásáról

A 2025. évi mérleg ellenőrzésének jelentése

Tisztelt Tulajdonosok!

Néhány gondolat a beszámoló elé:

Ez a rész inkább a beszámoló után „Egyebek” helyre illene, de féltő, hogy azt már nem olvasná el senki, ezért inkább „Preambulumként” előre vesszük.

A páratlan oldal házait 1975 decemberében, a páros oldaliakat 1976 első negyedében adták át. A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 1976. április 26.-án alakult meg. Éppen 50 évesek vagyunk. Házaink – az elmúlt 10 évben döntően saját erőből elvégzett felújításoknak köszönhetően – jó műszaki állapotban „kezdhetik” a következő 50 évet.

A strang csere lehetőséget adott a lakások belső víz- és csatorna hálózatának megtekintésére is. Láthatóvá vált, hogy sok helyen a mosógépek kifolyó csövei a fürdőkádba vannak beakasztva, a lakáson belüli víz- és csatornarendszer sem lett még felújítva. Ez továbbra is jelentős kárveszély a strang alsóbb szintjein lakók számára, ezért az igazgatóság úgy döntött, hogy

- a csoportos vízóra cseréhez hasonló módon megszervezi a mosógép kifolyó csöveinek fix bekötését,
- a lakásokon belüli víz- és csatornahálózat felújításához megbízható kivitelezőt ajánl. A munka elvégzése érdekében – indokolt esetben – a szövetkezet a tulajdonos számára részletfizetési lehetőséget biztosít.

Ha igénybe venné ezeket a lehetőségeket, kérjük jelezze az irodában!

Ebben az évben csak azokban a házakban tervezzük a fűtési rendszerben a víz leengedését, ahol az feltétlenül szükséges. **Ha radiátorcserét tervez, kérjük jelezze az irodában, hogy az ütemezési rendet összeállíthassuk!**

Az irodában sokszor keresnek lakáson belüli apróbb javításokhoz (pl. egy tömítés cseréje, polc áthelyezése stb.) vállalkozókat. Ilyen feladatokra vállalkozót találni szinte lehetetlen. Ha Ön vállalná, hogy lakótársainak segít az apróbb javítások elvégzésében, kérjük jelezze az irodában, hogy a kapcsolatfelvételben segíthessünk.

A szövetkezet is gyakran kerül olyan helyzetbe, hogy „apró” munkát kell elvégezni. Ha Ön vállalkozna kisebb karbantartási feladatok elvégzésére rész munkaidőben, alkalmi munkavégzés keretein belül, esetleg vállalkozóként is, kérjük jelezze a szövetkezetben, hogy milyen munkát vállalna!

A szövetkezet házai „úszótelken” fekszenek. A telekhatár a pillértengelytől számított 60 cm. A házak közötti terület Önkormányzati tulajdon, de a terület rendben tartására kevés energiát fordítanak. Létrehozzuk a „Közösen Együtt Lakóövezetünk SZépségéért” közösséget. Ha Ön szívesen részt venne évi 5-6 alkalommal a házak közötti területek rendbetételében, kérjük jelezze az irodában, hogy a szükséges eszközöket megvehessük és a munkát megszervezzük. A sikeres együttműködés reményében várjuk jelentkezését.

Köszönettel:


Horváth György
elnök

1. Az Igazgatóság 2025-ben végzett tevékenysége

Az igazgatóság 2025-ben is az Alapszabály előírásait betartva végezte tevékenységét:

- Minden hónap első hétfőjén megtartottuk az igazgatósági fogadóórát, és kéthetente az igazgatósági üléseket is.
- Írásban tájékoztattuk a tulajdonosokat a szövetkezet 2025.06.30.-i pénzügyi helyzetéről.
- 2025.06.30.-i állapot szerint hátralékos tulajdonosoknak egyenlegközlőt, fizetési felszólítást küldtünk, szükség esetén a fizetési meghagyásos eljárást és a végrehajtást is megindítottuk. Néhány esetben a tulajdonos kérésére részletfizetési megállapodást kötöttünk.
- Az elmúlt évben 47 új tulajdonos kérte a tagfelvételét a Szövetkezetbe, melyet az Igazgatóság minden esetben jóváhagyott.
- Elvégeztettük az évi két csótányirtást, valamint negyedévente a szemétdobó rendszer takarítását-fertőtlenítését.
- 2025-ben is megszerveztük a csoportos vízóracserét.
- Az Alapszabályban megadott lehetőségünk alapján a 2025. évi mérleget is ellenőriztettük. (A jelentést csatoltuk a beszámolóhoz.)

2. A szövetkezet 2025. évi gazdálkodása

2.1. Korábban elvégzett felújítások pénzügyi elszámolása

50 éves házaink műszaki állapotának megtartása/javítása évről-évre jelentős összegeket igényel, melynek fedezete a tulajdonosi befizetés és a vállalkozási bevétel. A házak külső szigetelésére és a napfem rendszerek telepítésére a korábbi években 10 éves futamidejű hitelt vettünk fel.

2.1.1. Házak külső szigeteléséhez kapcsolódó kiegészítő felújítási hozzájárulás elszámolása

A házak külső szigetelésének költségeit az érintett házak tulajdonosai fizetik kiegészítő felújítási hozzájárulásként. Ennek terhére házanként számoljuk el a külső szigetelésekkel kapcsolatos költségeket. A korábbi évek előtörlesztésének köszönhetően 2024. május hónapban az utolsó hitel is kifutott. A 10 éves részletet választó tulajdonosok befizetéseiből megkezdjük az előtörlesztett összegek visszavezetését a források helyére. Az eredmény tartalékba visszavezetett összegeket a 23/2025 (VI. 26.) határozat alapján a felújítások finanszírozására használtuk fel. A befizetéseket és a jogcímenkénti összesített felhasználást havi bontásban az 1. sz. Melléklet tartalmazza.

Kiegészítő felújítás nyitó egyenlege 2025.01.01.: **-101.771.306.- Ft**

Kiegészítő felújítás nyitó pénzkészlete 2025.01.01.: 0.- Ft

Befizetések 2025-ben:

Tulajdonosi befizetési kötelezettség: 50.758.161.- Ft
LTP visszautalás 0.- Ft

Összesen: **50.758.161.- Ft**

Felhasználás 2025-ben:

LTP befizetések:	-74.640.- Ft
Visszavezetés házak felújítási alapjába:	-19.068.000.- Ft
Visszavezetés az eredmény tartalékba:	-31.615.521.- Ft
Összesen:	-50.758.161.- Ft
Kiegészítő felújítás záró pénzkészlete 2025.12.31.:	0.- Ft

Záró egyenleg:**-51.013.145.- Ft****2.1.2. A napelem rendszer telepítésére felvett hitel, és elszámolása**

A közgyűlés a 21/2024. (IV. 29.) határozatával döntött a napelemes rendszerek telepítéséről, OTP Thermo-Stílus hitel felvételéről, a 28/2024 (VIII. 26.) határozatával engedélyezte a nagyobb összegű sajátérő felhasználást is. A rendszerek 2024. novembere óta „éves szaldó” elszámolásban üzemelnek, ami azt jelenti, hogy az elszámolás az éves vételezett és visszatáplált energia egyenlege alapján történik.

2025. évet nettó visszatápláló pozícióban zártuk. (többet termeltünk, mint amennyit felhasználtunk). Ezt a többletet kiszámlázhattuk a szolgáltató felé, melyet a vállalkozási tevékenység részeként számoltuk el.

A telepítés költségei és forrása

A telepítés összköltsége:	77.444.600.- Ft
2024.-ben felhasznált sajátérő:	16.351.450.- Ft
Thermo-Stílus hitel:	36.897.900.- Ft
2025.-ben felhasznált sajátérő:	16.351.250.- Ft
Összesen:	77.444.600.- Ft

A hitel és törlesztése

Felhasznált hitelösszeg	36.897.900.- Ft
Törlesztés 2025-ben	-7.302.480.- Ft
Napelem rendszer hitel záró egyenlege 2025.12.31.	29.595.420.- Ft

A hitellel kapcsolatos törlesztő részlet, valamint a kapcsolódó kamat összességében 8.704 EFt összegű kiadásának fedezete a fenntartási díj bevétel volt.

2.2. 2025. évi felújítási alap terhére elszámolt felújítások

A 21/2025 (VI. 26.) határozat alapján folytattuk a lift hajtóművek cseréjét. Elvégeztük a 32B és 32C kis lift, valamint a 32 nagy lift hajtóműveinek cseréjét. A 32B-ben a meghibásodott hajtómű cseréje a hosszú szállítási határidő miatt csaknem 2 hónapot vett igénybe, ezért egy kicsi és egy nagy tartalék hajtóművet rendeltünk, hogy a jövőben a váratlan cseréket gyorsabban elvégezhessek. A 13/2025 (IV. 23.), 22/2025 (VI. 26.) és 22/2025 (VI. 26.) határozatok alapján elvégeztük mind a 10 ház szerelőszintjén a víz alapvezetékek cseréjét.

A 2025. évi felújítási hozzájárulások között számoltuk el a lift hajtóművek cseréjére Újbuda Önkormányzat 2024. évben megítélt támogatását, melyet 2025.-ben kaptunk meg. A felújítási hozzájárulások sorra visszavezettük a korábban előtörlesztésre felhasznált összegeket és a közgyűlési határozat alapján a források kiegészítésére az eredménytartalékból a szükséges

összegeket átvezettük a felújítási alapba. A befizetéseket és a tételes felhasználást a 2. sz melléklet tartalmazza.

Felújítási hozzájárulás nyitó pénzkészlete 2025.01.01.-én: 13.132.778.- Ft

Befizetések / átvezetések 2025.-ben:

Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	21.600.000.- Ft	
Átvezetés kiegészítő felújítás terhére:	19.068.000.- Ft	
Átvezetés kieg. felújítás 2025. évi további befizetése:	31.615.521.- Ft	
Átvezetés eredmény terhére:	50.000.000.- Ft	
Újbuda támogatás:	4.119.564.- Ft	
befizetések / átvezetések összesen:		126.403.085.- Ft

Felhasználható összesen: 139.535.863.- Ft

Felhasználás 2025.-ben (a 2. melléklet tételei házanként összesítve)

Etele 26.	-12.037.362.- Ft	
Etele 28.	-12.037.362.- Ft	
Etele 30.	-12.037.362.- Ft	
Etele 32.	-17.690.184.- Ft	
Etele 32B	-14.901.284.- Ft	
Etele 32C	-12.037.362.- Ft	
Etele 63.	-12.037.362.- Ft	
Etele 65.	-12.067.362.- Ft	
Etele 67.	-12.067.362.- Ft	
Etele 69.	-12.067.362.- Ft	
Felhasználás összesen:		- 134.039.493.- Ft

Felújítási hozzájárulás záró pénzkészlete 2025.12.31.-én: 5.496.370.- Ft

2.3 Strang felújítások

A házanként megtartott írásbeli szavazások és a 31/2025 (IX. 17.) határozat alapján a 32B ház kivételével elindítottuk a strang felújításokat, a 26 és 28 házakban be is fejeztük azt. A szövetkezet a Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött hitelszerződést. Hitel lehívás 2025-ben nem történt. A tulajdonosi befizetési kötelezettségek a felújítás megkezdése előtti hónaptól esedékesek. A befizetési kötelezettségek házankénti összesítését és a felhasználást a 3. melléklet táblázata tartalmazza.

2.4. Üzemeltetés – fenntartás

A 2025. évi összesített üzemeltetési költségeket és bevételeket a 4. sz., a házankénti bontást a 5. sz. melléklet mutatja.

2.4.1. Kiadások

A kiadások a tervezett szint alatt maradtak. A táblázat néhány sorához tartozó megjegyzések:

Villamos energia (1. sor)

A soron megjelenő negatív szám azt jelenti, hogy visszaigénylő pozícióban voltunk. Ez abból adódik, hogy a házak éves szaldó elszámolásban vannak, de az éves fordulópont év közben három különböző

időpontban van. (A 2024-ben becsült fogyasztás alapján befizetett számlák túlfizetést mutattak az éves elszámolás alapján.)

Víz csatorna, fűtési rendszer javítás (6. sor)

A szerelőszinteken a gerincvezetékek felújítását befejeztük. a strangok felújítása, valamint a bérlemények és lakossági fogyasztók szétválasztása folyamatban van. A 26. épületbe új légtelenítőt építettünk be. A rendszer bevált, ebben az évben a többi házba is beépítjük.

Villanszerelés költségei (9. sor)

A szerelőszinteken megkezdtek a régi nem használt kábelek kiserelését. (A munka 2026-ban folytatódik.)

Anyagköltség (14. sor)

Itt számoltuk el a más helyre nem besorolható anyagokat.

Iroda raktár egyéb díjak (18. sor)

Itt számoltuk el az iroda működéséhez kapcsolható összes költséget. (Fűtés, világítás, irodaszerek, CSOB és más programrendszerek bérlete, karbantartása stb.)

Bérjellegű kiadások (20 - 22. sor)

A szövetkezetben 2025-ben 7 főállású alkalmazott dolgozott. A 3 – 3 tagú igazgatóság és felügyelőbizottság tagjai tiszteletdíjat kapnak.

Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat (24. sor)

Az igazgatóság ebben az évben is ellenőriztette a mérleget.

Értékcsökkenési, egyösszegű leírás (34. sor)

Az egy összegben leírt berendezések költségei, az értékcsökkenési leírás ezen a soron vannak.

Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás (36. sor)

Az egyéb költségek soron szerepelnek a foglalkoztatással kapcsolatos költségek, szakértői díjak, a fűtési rendszer leengedésének költségei és a máshova nem besorolható költségek.

2.4.2. Bevételek

A hátralékok behajtására fordított ügyvédi, per, és végrehajtási költségekből megtérült összegek és a biztosítói kártérítések az egyéb bevétel soron szerepelnek. A banki kamat bevételeket külön soron tüntettük fel.

2.4.3. Üzemeltetés-fenntartás eredménye

A szövetkezet a 2025. évi üzemeltetés költségeire 45.250.- eFt hiányt tervezett. Az üzemeltetés-fenntartás eredménye jobb lett a vártnál, ennek ellenére az üzemeltetés bevételei nem fedezik a kiadásokat. A hiány:

22.480.- eFt/év, azaz 1.873.- Ft/lakás/hó

A hiány fedezete a 2011. évi beszámoló közgyűlés határozata alapján a vállalkozási tevékenység eredménye.

2.5. A rezsicsökkentés eredménye

A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezet tekintetében jelentkező megtakarítások a 2025. évben:

- ELEKTROMOS ENERGIA (ELMŰ)
Mérőink nem tartoznak az egyetemes szolgáltatás kategóriába, versenypiacon vásároljuk az áramot, így a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás sem keletkezik.
- FŰTÉS (FŐTÁV)
Fizetett összeg: 127.135.- Ft.
KELSZ 2025. évi megtakarítása: 37.282.- Ft.
- VÍZ-CSATORNADÍJ (VÍZ- CSATORNÁZÁSI MŰVEK)
Fizetett összeg: 5.945.021.- Ft.
KELSZ 2025. évi megtakarítása: 694.863.- Ft.
- **KELSZ 2025. évi megtakarítás összesen: 732.145.- Ft.**

Megtakarítás 2025-ben lakásonként: 732.- Ft.
Megtakarítás összesen 2013.01.01 óta 14.751.456.- Ft.
Megtakarítás lakásonként 2013.01.01.óta 14.751.- Ft.

2.6. Az alaptevékenységhez kapcsolódó hátralékok

Az elmaradt tulajdonosi befizetésekből adódó összes hátralékot és a 2025. évi változást a 7. sz. melléklet táblázata mutatja. A kiegészítő felújítás oszlopban a szigetelés és strang felújítás számai összevontan szerepelnek. A 63 - 69 házakban jelentős kinnlevőség és túlfizetés látható. Ennek oka, hogy a fizetési kötelezettség tájékoztatókon esedékes befizetési kötelezettségeket a tulajdonosok egy része egy hónappal előbb, más részük csak egy hónappal később fizette be, de a befizetések megtörténtek, jelenleg lényeges hátralék ezzel kapcsolatban nincs.

2.7. Vállalkozási tevékenység

A szövetkezet a 90-es évek elején beépítette a földszinti szabad területeket, és a kialakított üzlet és raktárhelyiségeket azóta folyamatosan bérbe adja. A helyiségek bérbeadása mellett jelentős bevételt hoz az Etele út 30 és 32C tetején elhelyezett bázisállomás is. A vállalkozás egyéb bevételei között számoltuk el a napelem rendszerek által megtermelt villamos energia értékesítéséből befolyó bevételeket. A bérbeadás bevétele egyrészt fedezi az üzemeltetés veszteségeit, másrészt forrást jelent a bérlemények és a házak belső részeinek felújításához. A vállalkozási tevékenység költségeit és bevételeit a 6. sz. melléklet mutatja. Kiegészítő magyarázat a táblázat soraihoz:

2.7.1. Kiadások

Bérlemények közvetlen költségei (1. sor)

Itt tüntettük fel a bérlemények karbantartására fordított összegeket. A költségek jelentős része az alapvezetékek felújításához kapcsolódóan a bérlemények csatlakozó vezetékeinek átépítése volt.

Bérlemények felújításának költségei (1.a-b sor)

A 32B déli részén lévő bérlemények felújítását befejeztük. Ezen a soron vannak a Fsz. 5 és Fsz. 6, befejezésének költségei.

Továbbszámlázott szolgáltatások és egyéb költségek (2. sor)

A bérlők a szövetkezetnek fizetik a víz- és csatornadíjat, valamint egyes esetekben a villamos energia díját is. Ezek a kiadások szerepelnek a továbbszámlázott szolgáltatások sorban.

2.7.2. Bevételek**Bérletből származó + egyéb bevételek (8. sor)**

A helyiségek, tetőterek, tárolók, reklámfelületek bérbeadási bevétele mellett itt tüntettük fel az egyéb bevételeket is.

2.7.3 A vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó hátralékok

A 7. sz melléklet táblázata a 2025.12.31.-i állapotot mutatja. 3 házban van látszik jelentős elmaradás. Az Etele 30-ban a bérlő név és székhely változása miatt a számlát módosítani kellett, a 32C-ben a bérleti szerződés felmondása után az elszámolás még folyamatban volt. Mindkét hátralék rendeződött. A legnagyobb tétel továbbra is a volt gondnok meg nem fizetett lakáshasználati díja.

2.8. A vállalkozási tevékenység adózás utáni eredménye

108.378.- eFt

2.9. A szövetkezet 2025. évi gazdálkodásának eredménye (üzemeltetés + vállalkozás – eredmény terhére elvégzett felújítás):

14.852.- eFt

3. A szövetkezet 2025. évi mérleg- és eredmény kimutatása

A szövetkezet a beszámolóját a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján a kettős könyvvezetés előírásai szerint készíti el, a központi költségeket a 479/2016 (XII. 28.) kormányrendelet előírásai szerint osztja fel. Az eredmény-kimutatást a 8. sz., a mérleg adatokat a 9. sz. Melléklet mutatja. A mérleg sorok magyarázata:

I. KÉSZLETEK -**II. KÖVETELÉSEK**

A követelések között tartjuk nyilván a tulajdonosi és bérlői tartozásokat, az egyéni LTP befizetéseket és a nyílászáró cserével kapcsolatos részletfizetéseket. A tulajdonosi és bérlői tartozások változását 7. sz. melléklet két táblázata tartalmazza.

III. ÉRTÉKPAPIROK

2025-ben a szövetkezet a szabad pénzeszközöket tőkegarantált befektetési jegyekben tartotta.

IV. PÉNZESZKÖZÖK

A pénzeszközök állománya 2025.12.31.-én:

Pénztár:	255.- eFt
OTP „Üzemeltetési” számla:	1.969.- eFt
OTP „Felújítási” számla:	1.001.- eFt
CIB folyószámla	113.- eFt
Raiffeisen folyószámla:	1.367.-eFt
CIB befektetési jegy	161.367.- eFt
Összes pénzkészlet:	166.072.- eFt

A pénzkészlet tartalmazza a felújítási és kiegészítő felújítási alapba befizetett összegeket is.

C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A házak biztosításának fordulónapja június 1. A biztosítás éves díját egyösszegben fizetjük ki. Ezen a soron mutattuk ki a díj 2025-re eső részét.

F. KÖTELEZETTSÉGEK

II. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Itt mutattuk ki a hiteleket és a bérlok által befizetett 3 havi letétek összegét, mellyel a bérleti szerződések esetleges felbontásakor minden egyes bérlővel el kell számolni.

A letétek összege:	33.346.- eFt
Felújítási hitelek:	22.293.- eFt
Összesen:	55.639.- eFt

III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Itt mutattuk ki azokat a fizetési kötelezettségeket, melyek még a 2025-ös évet terhelik, de kifizetési határidejük 2026-ra esett. A kötelezettségek részletezése:

Felújítási hitel éven belüli része:	7.302.- eFt
Szállítók	7.637.- eFt
Jövedelem elszámolás:	4.003.- eFt
NAV jövedelmek utáni adókötelezettségek:	1.524.- eFt
NAV Kisvállalati adó:	1.105.- eFt
Egyéb kötelezettségek:	2.229.- eFt
Összesen:	23.800.- eFt

G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Itt tartjuk nyilván a 2026-ban kiszámlázott közüzemi díjak 2025-ös évet terhelő részét, a 2025-ben befizetett bérleti díjak 2026-ra eső részét, továbbá a felújítási és kiegészítő felújítási hozzájárulásként befizetett, még fel nem használt összegeket is.

Egyéb bevétel elhatárolás:	2.665.- eFt
Könyvelés, könyvvizsgálat:	1.165.- eFt
Közüzemi díjak:	82.- eFt
Halasztott bevételek (felújítási hozzájárulás + LTP):	694.305.- eFt
Összesen:	698.217.- eFt

Az Igazgatóság az Alapszabály 28.§ (2) pontja alapján a vállalkozási árbevétel 5%-ának megfelelő 9.996.- eFt összeget zárolt, a vállalkozás esetleges jövőbeni veszteségeinek fedezetére.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy a közgyűlés fogadja el a 2025. évi számviteli beszámolót.

4. Gazdálkodási terv 2026.-ra

4.1 Hitelek

Házak külső szigetelése

A hitelek kifutottak, azok a tulajdonosok, akik 10 éves részletfizetést választottak, továbbra is fizetik a részleteket. Az ebből befolyó 2026. évi kb. 40 MFt a későbbi felújítások fedezetét képezi.

Napelem rendszerek

A hitel törlesztő részleteit és kamatait az üzemeltetés költségei között számoljuk el. A többlet termelés a vállalkozás eredményét növeli. A hitel kifutása előreláthatólag 2031. január.

Strang felújítás

A strang felújítást 2026.04.02.-án a 32B kivételével minden házban befejeztük. A felújítás költségeinek fedezetére a Raiffeisen Bank Zrt. biztosított állami kamattámogatásos hitelt. A hitel

keretösszege	266.900.000.- Ft
kamata fix	13 %.
1- 60 hónapban fizetendő kamat:	3,9 %
61 – 120 hónapban fizetendő kamat	8,45 %

A hitel kamatainak és törlesztő részleteinek fedezete a tulajdonosi befizetés.

4.2 Költségosztó csere - távleolvasás beépítése a mellékvízmérőkhöz

Ebben az évben cserélnünk kell a költségosztókat (~3600 db). A 26/2016 (IX.13) közgyűlési határozat szerint minden lakásba impulzusadós mellékvízmérőket kellett beépíteni. A 676/2023. (XII.29.) kormányrendelet szerint 2027.01.01. napjáig a melegvíz-mellékvízmérőket távleolvasásra alkalmassá kell tenni. A rendelet megfogalmazása nem pontos, így a szolgáltatók egységes álláspontja az, hogy a rádiós modulok felszerelése jelenleg nem kötelező érvényű. A szolgáltatók nagyrésze csak a saját vízórájára felszerelt saját rádiós modulokkal vállalja mellékvízmérők leolvasását. Az igazgatóság a szállító és üzemeltető kiválasztásánál a következő szempontokat mérlegelte:

- a vízórák távleolvasása lényeges hőmennyiség megtakarítást nem hoz
- a rádiós modulok beépítése és a leolvasó rendszer üzemeltetése jelentős költséggel jár
- a jogszabály jelenleg nem teszi kötelezővé a rádiós leolvasást, de ennek kötelezővé tétele előbb-utóbb bekövetkezik
- a vízórák cseréje 8 évente szükséges, a költségosztók 10 éves üzemre vannak előkészítve. Ha olyan üzemeltetőt választunk, aki csak a saját készülékeit olvassa ki, akkor a 8. év után a meglévő szállítónak ki vagyunk szolgáltatva.

- ügyfélportálhoz csatlakozva:
 - minden radiátor és vízóra bármikor ellenőrizhető.
 - A havi elszámolási adatok lekérhető, az elszámoló lapok kinyomtatása, szétosztása elmaradhat.
 - A vízhálózat csöpögéséről e-mail értesítés kérhető, és a hiba már akkor elhárítható, amikor a vízvesztesség még nem jelentős.

Ezeket a szempontokat figyelembe véve olyan szállítót/üzemeltetőt kerestünk, aki szükség esetén az impulzusadós vízórákhoz is biztosít rádiós modulokat. 3 vállalkozót/céget találtunk. Az ajánlatok összehasonlító táblázatát 10. mellékletként csatoltuk a beszámolóhoz. Az ajánlatok összehasonlításából a következő megállapításokat tehetjük:

- Ha csak költségosztókat telepítünk az ISTA Kft. a legjobb választás
- Vízóra távleolvasást is figyelembe véve a CardWare Kft. ajánlata lényegesen kedvezőbb, további előny, hogy az ügyfélportál ingyenesen minden tulajdonos rendelkezésére áll.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben azt kéri a közgyűléstől, hogy engedélyezze a CardWare Kft. ajánlata szerinti költségosztók beépítésére és üzemeltetésére vonatkozó szerződés megkötését. A költségosztó csere költségeinek fedezete a 2026. évi eredmény ill. a korábbi évek eredmény tartaléka.

4.3. Alaptevékenység (Házak üzemeltetése felújítása)

Jelentősebb karbantartási munkák

- Folytatjuk a szerelősínek rendbetételét:
 - a használaton kívüli villamos és informatikai vezetékeket lebontjuk
 - a fűtési visszatérő gerincvezetékek egyes korrodált szakaszait kicseréljük
- A XI. szintre új légtelenítőket építünk be
- A földszinti közlekedőket újra festjük

Ezeket a kiadásokat az üzemeltetési költségek között számoljuk el.

Házak fenntartási/üzemeltetési költségei

A fenntartási költségeknél 5-6%-os emelkedéssel számolunk. Az üzemeltetési terv költségeinek részletezését a 3. sz. melléklet utolsó oszlopa tartalmazza.

Használati díjak

Ebben az évben a használati díjak emelését nem tervezzük.

Az üzemeltetés hiányát a 2011-es beszámoló közgyűlés határozatának megfelelően a szövetkezet a vállalkozás eredményéből fedezi.

Házak felújítása

A lift hajtóművek és motorok javítása az alkatrészek hiánya miatt szinte megoldhatatlan. A hajtóművek cseréjét folytatnunk kell. A 32 nagy lift hajtómű cseréjét a lift ellenőr jelentése alapján már megrendeltük. A felújítatlan lift hajtóművek korszerűsítéséhez támogatást kérünk a Budapest XI. Újbuda Önkormányzat társasházi felújítási pályázatán a 30, 32, 69 kislift, 63, 65, 67 nagylift hajtómű cseréjéhez.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben azt kéri a közgyűléstől, hogy engedélyezze az indulást az Önkormányzat felújítás támogatási pályázatán és engedélyezze a támogatott házak lifthajtóműveinek cseréjét hajtóművenként max. 6 MFt keretösszeg felhasználásával.

A 32B strang felújítását – ha a tulajdonosok azt megszavazzák – 2026. szeptember hónapban elvégezzük. Ennek fedezete a tulajdonosi pótbefizetés.

Felújítási hozzájárulás

Ebben az évben a felújítási hozzájárulás emelését nem tervezzük.

4.4. Vállalkozás

4.4.1. Bérleti díjak

A bérleti díjakat ebben az évben is inflációs ráta körüli mértékben emeltük.

4.4.2. Bérlemények üzemeltetése

Ebben az évben megkezdjük a bérlemények víz és fűtőhálózatának felújítását és leválasztását a lakossági hálózatról, valamint folytatjuk az Etele út felőli bérleménycsoportok csatorna alapvezetékeinek cseréjét.

4.4.3. Bérlemények felújítása

Megrendeltük a 32C földszinti bérlemények felújítási terveit. A főépítési és katasztrófavédelmi jóváhagyás 2026. közepére várható. A 65 irodablokk felújítását 2024.-ben megkezdjük, 2026-ban folytatni szeretnénk.

Az Igazgatóság a Felügyelő Bizottsággal egyetértésben azt kéri a közgyűléstől, hogy engedélyezze az Etele 32C Földszinti bérlemények és a 65 irodablokk 2026. évi felújítását 70 MFt ill. 35 MFt keretösszeggel. A felújítás fedezete a 2026. évi eredmény ill. a korábbi évek eredmény tartaléka.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy közgyűlés fogadja el a 2026. évi üzemeltetési és felújítási tervet.

Budapest, 2026.04.17.

Mellékletek:

1. sz. Melléklet: Kiegészítő felújítás 2025. évi befizetés és felhasználás
2. sz. Melléklet: 2024. évi felújítási célú pénzfelhasználás házankénti bontásban
3. sz. Melléklet: Strang csere kiegészítő felújítási befizetés és felhasználás
4. sz. Melléklet: Belső szolgáltatások (üzemeltetés / fenntartás)
5. sz. Melléklet: Belső szolgáltatások (üzemeltetés / fenntartás) házankénti bontásban
6. sz. Melléklet: Vállalkozási tevékenység
7. sz. Melléklet: Tulajdonosi és bérlői tartozások házankénti bontásban
8. sz. Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknél a 2025. évről

9. sz. Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknél a 2025. évről
10. sz. Melléklet Költségosztó és mellékvízmérő rádiós modulok beépítési és üzemeltetési ajánlatok összehasonlító táblázata

Felügyelőbizottság 2025 évi beszámolója

2025. évi mérleg ellenőrzésének jelentése



Horváth György
elnök

1.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

[illegible]

2.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

2025. évi Felújítási célú pénzfelhasználás házakénti bontásban													2. Melléklet	
2025	26	28	30	32	32B	32C	63	65	67	69	Összesen	Befizetések	Felújítási kifizetések	
	2025. Nyitó	-807 832	3 172 284	3 401 779	717 253	-3 716 969	3 174 064	3 729 947	1 745 389	1 412 386	13 132 778			
01.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	14 932 778	1 800 000		
01.27.	hajtóműcsere II részszámla					-1 909 281					13 023 497		-1 909 281	
02.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	14 823 497	1 800 000		
03.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	16 623 497	1 800 000		
03.10.	Strang csere gépészeti tervezés	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000	16 333 497	1 800 000	-290 000	
03.12.	hajtóműcsere végsszámla					-954 641					15 378 856		-954 641	
03.15.	hajtóműcsere I részszámla										13 469 574		-1 909 282	
03.27.	hajtóműcsere II részszámla										11 560 292		-1 909 282	
04.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	13 360 292	1 800 000		
04.08.	hajtóműcsere végsszámla					-954 641					12 405 651		-954 641	
04.24.	újroda támogatások					1 339 782				1 440 000	16 525 215	4 119 564		
05.02.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	18 325 215	1 800 000		
05.16.	hajtóműcsere I részszámla										16 064 087		-2 261 128	
05.23.	2 db hajtómű raktározásra I. részszámla	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	14 158 160		-1 905 927	
06.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	15 958 160	1 800 000		
06.10.	gépészeti tervezés										15 958 160		0	
06.12.	bejárat térkövezése					-375 920					15 582 240		-375 920	
06.25.	32 nagylíft hajtómű csere 2. részszámla										13 321 112		-2 261 128	
06.25.	2 db hajtómű raktározásra 2. részszámla	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	-190 593	11 415 185		-1 905 927	
07.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	13 215 185	1 800 000		
12.01.	Átvezetés eredmény tartalékból	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	63 215 185	50 000 000		
07.03.	32 nagylíft hajtómű csere végsszámla										62 084 619		-1 130 566	
08.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	63 884 619	1 800 000		
08.12.	Alapvezeték csere előleg számla					-6 350 000					57 534 619		-6 350 000	
08.15.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése					-95 000					57 439 619		-95 000	
08.15.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése		-95 000								57 344 619		-95 000	
08.15.	Alapvezeték csere		-11 532 177								45 812 442		-11 532 177	
08.19.	Alapvezeték csere					-11 532 177					34 280 265		-11 532 177	
09.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	36 080 265	1 800 000		
09.01.	Alapvezeték csere										24 548 088		-11 532 177	
09.19.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése									-95 000	24 453 088		-95 000	
09.19.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése								-95 000		24 358 088		-95 000	
10.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	26 158 088	1 800 000		
10.07.	Alapvezeték csere					-11 532 177					14 625 911		-11 532 177	
10.07.	Alapvezeték csere							-11 532 177			3 093 734		-11 532 177	
10.07.	Alapvezeték csere								-11 532 177		-8 438 443		-11 532 177	
10.09.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése						-95 000				-8 533 443		-95 000	
10.09.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése							-95 000			-8 628 443		-95 000	
10.15.	Alapvezeték csere	-11 532 177									-20 160 620		-11 532 177	
10.31.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése		-95 000								-20 255 620		-95 000	
10.31.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése	-95 000									-20 350 620		-95 000	
10.31.	Alapvezeték csere			-11 532 177							-31 882 797		-11 532 177	
11.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	-30 082 797	1 800 000		
11.06.	Alapvezeték csere										-41 614 974		-11 532 177	
11.25.	Alapvezeték csere végdő számla										-46 797 151		-5 182 177	
11.26.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése										-46 892 151		-95 000	
11.26.	Alapvezeték csere műszaki ellenőrzése										-46 987 151		-95 000	
12.01.	Visszavezetés kieg. felújításból	100 000	2 400 000	3 100 000		2 400 000	2 600 000	3 000 000	2 868 000	2 600 000	-27 919 151	19 068 000		
12.01.	Átvezetés kieg. felújításból	4 701 212	2 158 380	577 244	8 334 220	9 627 390	1 241 378	177 036	8 376	1 791 305	3 696 370	31 615 521		
12.01.	Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	5 496 370	1 800 000		
22.31.	2025. Záró	228 327	212 968	1 972 166	1 205 815	1 657 938	-6 059 273	2 138 080	-255 597	2 366 329	5 496 370	126 403 085	-134 039 493	

3.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

[illegible]

4.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Belső szolgáltatás (üzemeltetés / fenntartás) eFt				
		Terv 2025	Tény 2025	Terv 2026
	KIADÁSOK			
1	Villamos Energia	3 000	-881	0
1a	Napelem hitel kamat- és törlesztőrészlet	8 800	0	
2	Közös víz- csatorna díj	3 000	3 381	3 300
3	ÉMI ellenőrzés	2 400	2 314	2 500
4	Lift javítás, karbantartás	8 000	8 216	8 500
5	Lift vészjelzés	2 500	2 260	2 500
6	Víz csatorna, fűtési rendszer javítás, dugulás elhárítás	5 000	11 396	9 000
7	Üvegezés	1 000	1 716	1 300
8	Kaputelefon üzemeltetés, javítás	700	512	500
9	Villanszerelés	5 000	6 929	7 000
10	Villámhárító javítás	3 000	450	0
11	Tetőjavítás, alpinechnika			0
12	Fűtési hőmegosztás elszám.	5 500	5 599	4 500
13	Költségosztók bérleti díja	2 100	2 057	5 300
14	Anyag költség	3 500	2 942	3 500
15	Egyéb javítások	3 500	1 432	2 000
16	Szellőzőrendszer tisztítása, karbantartása	2 500	1 836	1 500
17	Kamera rendszer üzemeltetés	2 700	1 940	2 000
18	Iroda, raktár, egyéb díjak	1 800	2 895	2 800
19	Posta, telefon	1 200	1 399	1 500
20	Bérlőköltség	51 500	50 977	55 000
21	Megbízási díjak, egyéb bérjellegű kifiz.	600	196	300
22	Tiszteletdíj	16 550	16 533	17 700
23	Adók, járulékok	2 900	2 503	3 000
24	Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat	7 000	6 301	7 000
25	Ügyvédi díj	4 300	3 810	4 300
26	Biztosítás	21 500	21 595	22 000
27	Bank költség	3 500	3 686	3 900
28	Szemétdobó tisztítás, rovarirtás	2 700	2 514	2 700
29	Egyéb költségek	1 500	455	1 500
30	Tűzoltó készülék csere, jav., érintésvédelem	800	1 178	1 000
31	Végrehajtási díjak, illetékek	400	207	300
32	Vállalkozásra osztott %-os költség	-38 000	-43 509	-42 000
33	Víz-csatorna díj vízőra nélküliek	1 553	1 397	1 397
34	Értékcsökkenési, egyösszegű leírás	750	3 334	3 500
35	Községi költség	650	578	650
36	Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás	4 000	2 710	3 000
37	Takarítás	12 000	10 708	12 000
38	Közeledők gépi takarítása			1 500
39	LÉTÉSZ tagsági díj	800	816	850
	Üzemeltetés- fenntartás költség össz.	160 203	142 382	157 297
	BEVÉTELEK			
40	Előírt használati díj	110 400	110 602	110 400
41	Egyéb bevételek	1 500	3 722	2 000
42	Víz-csatorna díj vízőra nélküliek	1 553	1 397	1 397
43	Kapott kamat, biztosító kártérítés	1 500	4 181	2 000
	Üzemeltetés-fenntartás bevétel össz.	114 953	119 902	115 797
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-45 250	-22 480	-41 500

5.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Tájékoztató		2025. évi üzemeltetés-fenntartás költség árbevétel épületenkénti bontásban E Ft											5. táblázat	
	Megnevezés	26 ép.	28 ép.	30 ép.	32 ép.	32/b ép.	32/c ép.	63 ép.	65 ép.	67 ép.	69 ép.	Összesen		
1	Elektromos Energia	-337	109	-240	-29	24	-79	-106	83	-170	-136	-881		
2	Közös víz-csatorna díj	464	32	446	132	340	305	196	439	299	728	3 381		
3	ÉMI ellenőrzés	199	199	200	291	291	291	200	199	200	244	2 314		
4	ÉMI ellenőrzés	1 209	833	479	681	953	604	508	670	712	1 567	8 216		
5	Lift javítás, karbantartás	1 211	1 927	1 277	1 165	994	930	930	886	789	1 287	11 396		
6	Víz csatorna javítás, duguláselhárítás	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	2 260		
7	Lift vészjelzés	387	292	211	25	114	151	25	25	335	151	1 716		
8	Üvegezés	49	49	56	49	49	65	49	49	49	48	512		
9	Kaputelefon üzemeltetés, javítás	675	745	740	745	765	795	685	766	756	707	7 379		
10	Villanyszerelés	535	707	543	548	550	544	542	543	539	548	5 599		
12	Fűtési hőmegosztás elszám.	206	206	205	206	205	206	206	206	205	206	2 057		
13	Digitális költségelosztók	278	277	278	277	277	278	277	445	277	278	2 942		
14	Anyag költség	132	207	132	131	88	88	205	181	136	132	1 432		
15	Egyéb javítások	184	184	183	184	183	184	183	184	183	184	1 836		
16	Szellőzők javítása	141	161	141	142	215	180	273	267	142	278	1 940		
17	Kamera rendszer üzemeltetés	290	289	290	289	290	289	290	289	290	289	2 895		
18	Iroda, raktár, egyéb díjak	140	140	140	140	140	139	140	140	140	140	1 399		
19	Posta, telefon, internet	5 098	5 098	5 098	5 097	5 098	5 098	5 097	5 098	5 097	5 098	50 977		
20	Bérlőköltség	20	20	20	20	19	19	19	19	20	20	196		
21	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 653	1 654	1 653	1 654	1 653	1 653	1 653	1 653	1 653	1 654	16 533		
22	Tiszteletdíj	250	250	250	251	250	251	250	251	250	250	2 503		
23	Adók, járulékok	630	630	630	630	630	631	630	630	630	630	6 301		
24	Könyvelés, könyvvizsgálat	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	3 810		
25	Ügyvédi díj	2 160	2 159	2 160	2 159	2 160	2 159	2 160	2 159	2 160	2 159	21 595		
26	Biztosítás	369	369	368	369	368	369	368	369	368	369	3 686		
27	Bank költség	251	251	252	251	252	251	252	251	252	251	2 514		
28	Szemétdobó tisztítás, rovarirtás	122	27	27	27	27	27	27	27	27	117	455		
29	Egyéb költségek	118	117	118	117	118	118	118	118	118	118	1 178		
30	Tűzoltó készülék cseréje, javítás	21	21	21	20	21	21	20	21	20	21	207		
31	Végrehajtási díjak, illetékek	-4 351	-4 351	-4 351	-4 351	-4 351	-4 351	-4 351	-4 351	-4 351	-4 350	-43 509		
32	Vállalkozásra osztott %-os költs.	316	173	173	173	173	173	173	173	173	43	1 397		
33	Víz-csatorna díj vízőra nélküliek	333	333	334	333	334	333	334	333	334	333	3 334		
34	Értékcökkenesí leírás	58	58	57	58	58	58	58	57	58	58	578		
35	Közügyűlés költségei	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	2 710		
36	Egyéb szolgáltatás, ráfordítások	1 071	1 071	1 071	1 071	1 070	1 071	1 071	1 070	1 071	1 071	10 708		
37	Takarítás	82	82	81	82	81	82	81	82	81	82	816		
38	LÉTÉSZ tagdíj	14 842	15 197	13 921	13 642	14 317	13 811	13 441	14 210	13 548	15 453	142 382		
Üzemeltetés- fenntartás költség össz.														
39	Bevétel													
40	Előírt használati díj	11 060	11 060	11 060	11 060	11 061	11 060	11 060	11 060	11 061	11 060	110 602		
41	Egyéb bevételek, biztosító kártérítés	372	372	372	373	372	372	372	372	373	372	3 722		
42	Víz-csatorna díj vízőra nélküliek	316	173	173	173	173	173	173	173	173	43	1 397		
43	Kapott kamat	418	418	418	418	418	419	418	418	418	418	4 181		
Üzemeltetés-fenntartás bevétel össz.		12 166	12 023	12 023	11 851	12 024	12 024	12 023	12 023	11 852	11 893	119 902		
Üzemeltetés-fenntartás eredménye		-2 676	-3 174	-1 898	-1 791	-2 293	-1 787	-1 418	-2 187	-1 696	-3 560	-22 480		

6.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG eFt				
		Terv 2025	Tény 2025	Terv 2026
	KIADÁSOK			
1	Béremények közvetlen költsége	12 000	11 129	13 000
1a	Béremények felújítása	45 000	8 421	70 000
1b	Saját erős felújítás		13 058	35 000
1c	Parkolóhely megváltás			
1d	Selejtezés			
2	Továbbszámázott szolgáltatások, egyéb költségek	4 100	4 168	4 100
3	Iparűzési adó	1 300	1 308	1 350
4	Építmény adó	5 700	7 002	-7 000
5	Követelés leírás			
6	Osztott költségek %-os megosztása	38 000	43 509	42 000
7	Kisvállalati adó	2 900	2 952	3 000
	Vállalkozási költségek összesen:	109 000	91 547	161 450
	BEVÉTELEK			
8	Béretből származó bevétel + egyéb bevétel	180 000	195 757	205 000
9	Továbbszámázott szolgáltatások	4 100	4 168	4 100
10	Egyedi nyílászáró		0	
	Vállalkozási bevételek összesen:	184 100	199 925	209 100
	VÁLLALKOZÁS ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNYE	75 100	108 378	47 650
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-45 250	-22 480	-41 500
	Üzemelés és vállalkozás eredményére terhére elvégzett felújítások		-71 046	
	ÜZEMELTETÉS + VÁLLALKOZÁS EREDMÉNYE	29 850	14 852	6 150

7.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Tulajdonosi tartozások egyenlege házkénti bontásban Ft

Épület	2025.01.01. nyitó				2025.12.31. záró				Változás 2025.-ben			
	Üzem	Felúj	Kieg f	Egyéb	Üzem	Felúj	Kieg f	Egyéb	Üzem	Felúj	Kieg f	Egyéb
26	211 106	-18 952	8 184	335 935	310 236	-60 316	-21 838	-112 264	99 130	-41 364	-30 022	-448 199
28	205 593	-77 586	207 012	-363 475	100 452	-147 460	351 233	-436 825	-105 141	-69 874	144 221	-73 350
30	198 539	-14 921	-93 633	-260 601	72 200	-49 274	-10 411	-262 601	-126 339	-34 353	83 222	-2 000
32	89 666	-49 500	-33 331	600	160 001	-67 601	-74 653	-1 400	70 335	-18 101	-41 322	-2 000
32B	242 596	-27 750	559 947	793 869	216 504	-84 300	453 219	462 819	-26 092	-56 550	-106 728	-331 050
32C	335 367	-22 588	-110 844	43 185	440 098	12 956	44 274	7 570	104 731	35 544	155 118	-35 615
63	257 265	5 363	-83 266	-70 414	30 103	-57 805	1 001 716	-70 414	-227 162	-63 168	1 084 982	0
65	434 787	-4 918	217 793	126 801	422 995	-40 948	2 984 654	-9 985	-11 792	-36 030	2 766 861	-136 786
67	296 325	-8 604	-46 182	-2 400	-338 494	-132 608	-2 568 329	-2 400	-634 819	-124 004	-2 522 147	0
69	562 993	69 416	151 720	789 950	-3 906	-35 271	-706 147	135 829	-566 899	-104 687	-857 867	-654 121
Összesen	2 834 237	-150 040	777 400	1 393 450	1 410 189	-662 627	1 453 718	-289 671	-1 424 048	-512 587	676 318	-1 683 121
	4 855 047				1 911 609				-2 943 438			

Bérlői tartozások egyenlege házkénti bontásban Ft

épület	2025.01.01. nyitó	2025.12.31. záró	Változás 2025.-ben
26	161 093	163 425	2 332
28	324 160	- 1 200	- 325 360
30	-	2 664 079	2 664 079
32	- 14 500	- 6 000	8 500
32B	5 409 632	5 192 600	- 217 032
32C	895 258	1 473 677	578 419
63	196 661	196 658	- 3
65	215 192	358 873	143 681
67	497 681	231 481	- 266 200
69	600	-	- 600
Összesen	7 685 777	10 273 593	2 587 816

8.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Az egyszerűsített éves beszámoló eredmény- kimutatása a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2025. évről

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év			Előző év helyesbítése			Tárgyév		
		Alap	Vállalkozás	Összesen	Alap	Vállalkozás	Összesen	Alap	Vállalkozás	Összesen
1.	1. Értékesítés árbevétele	163 750	176 328	340 078				224 385	196 389	420 774
2.	- fenntartási hozzájárulás (használati díj)	110 621		110 621				110 602		110 602
3.	- vállalkozási bevételek		176 328	176 328					196 389	196 389
4.	- egyéb árbevételek			0						0
5.	3. Egyéb bevételek	3 280		3 280				7 879		7 879
6.	- támogatások (költségek fedezetére)			0						0
7.	központi költségvetési			0						0
8.	helyi önkormányzati			0				4 119		4 119
9.	- egyéb	3 280		3 280				3 759		3 759
10.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	2 369	2 501	4 870				4 181	3 536	7 717
11.				0						0
12.	A. Összes bevétel (1+2+3+4+5)	169 399	178 829	348 228				236 445	199 925	436 370
13.	7. Anyagjellegű ráfordítások	140 934	97 995	238 929				261 078	55 597	316 675
14.	8. Személyi jellegű ráfordítások	40 160	23 752	63 912				44 552	23 160	67 712
15.	9. Értécsökkenési leírás	18 791		18 791				19 870	1 528	21 398
16.	10. Egyéb ráfordítások	530	6 644	7 174				572	8 310	8 882
17.	11. Pénzügyi műveletek ráfordításai	573		573				1 402		1 402
18.				0						0
19.	(7+8+9+10+11+12)	200 988	128 391	329 379				327 474	88 595	416 069
20.	C. Adózás előtti eredmény (A-B)	-31 589	50 438	18 849				-91 029	111 330	20 301
21.	I. Adófizetési kötelezettség	2 432	2 567	4 999				2 497	2 952	5 449
22.	E. Tárgyévi eredmény (C-I-D)	-34 021	47 871	13 850				-93 526	108 378	14 852

Kelt: 2026. április 17.


Horváth György
elnök

9.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet

1119 Budapest Etele út 65.

Statistikai számjel: 10109801682059301

Cégjegyzékszám: 01-02-052813

Az egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2025. évről

sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítései	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK)			
2.	A. Befektetett eszközök	907 909	0	887 620
3.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	907 909		887 620
5.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
6.	B. Forgóeszközök	155 692	0	208 751
7.	I. KÉSZLETEK			
8.	II. KÖVETELÉSEK	20 673		42 679
9.	- hátralék	7 222		3 126
10.	- egyéb	13 451		39 553
11.	III. ÉRTÉKPAPIROK	127 824		161 367
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	7 195		4 705
13.	- pénzeszközökből beruházási, építési			
14.	- pénzeszközökből felújítás			
15.	C. Aktív időbeli elhatárolások	8 456		10 324
16.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN:	1 072 057	0	1 106 695
17.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK)			
18.	D. Saját tőke	314 188	0	329 039
19.	I. JEGYZETT TŐKE			
20.	II. TŐKEVÁLTOZÁS	291 392		304 191
21.	III. LEKÖTÖTT TARTALÉK	8 946		9 996
22.	IV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-34 021		-93 526
24.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	47 871		108 378
25.	E. Céltartalékok			
26.	F. Kötelezettségek	101 246		79 439
27.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
28.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	60 786		55 639
29.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	40 460		23 800
30.	G. Passzív időbeli elhatárolások	656 623		698 217
31.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN:	1 072 057	0	1 106 695

Kelte: Budapest, 2026. április 17.


Horváth György
elnök

10.sz. Melléklet a 2026.05.20.-i közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Költségosztó és mellékvízmérő rádiós modulok beépítési és üzemeltetési ajánlatok összehasonlító táblázata

Általános adatok	ISTA	CardWare	PRODIV
Impulzus adós vízórák leolvasása	+	+	+
Egy rádiós modulba beköthető vízórák száma	1	2	1
Rádiós modulban lévő elem cserélhető	-	+	-
Költségosztók, rádiós modulok bérelhetők	+	-	-
Ügyfél portál van	+	+	-
További mérési lehetőségeket biztosít	-	+	-
Költségosztók			
Telepítési költség	24 500 000	44 000 000	37 000 000
Éves üzemeltetési költség	4 500 000	3 900 000	4 700 000
Ügyfélportál költségosztónkénti éves díj	1 450	0	-
Vízórák			
Telepítési költség	63 000 000	35 000 000	109 200 000
Éves üzemeltetési költség	7 000 000	3 200 000	3 650 000
Ügyfélportál vízóránkénti éves díj	1 450	0	-
Készülékek éves bérleti díja			
3600 db Költség osztó	5 500 000	-	-
2800 Vízóra rádiós modul	8 200 000	-	-
Élettartam költség vásárlás esetén			
Telepítés	87 500 000	79 000 000	146 200 000
8 éves üzemeltetés költség	92 000 000	56 800 000	66 800 000
Összesen:	179 500 000	135 800 000	213 000 000
Élettartam költség bérlet esetén			
8 éves bérleti díj	109 600 000	-	-
8 éves üzemeltetés költség	92 000 000	-	-
Összesen:	201 600 000		

A Felügyelőbizottság 2025 évi beszámolója

A Lakásszövetkezet alapszabálya rendelkezésének megfelelően minden hónapban tartottunk fogadóórát. A tulajdonosi érdeklődés a korábbi évekhez hasonlóan mérsékelt volt, a lehetőséget kevesen vették igénybe. Az igazgatósági üléseken minden alkalommal részt vettünk, ennek köszönhetően naprakész információkkal rendelkezünk a Lakásszövetkezet munkájáról, ismertük az előforduló problémákat, javaslatainkkal segítettük azok megoldását.

A takarékos gazdálkodás, az alapos előkészítő munka eredményét minden tulajdonos tapasztalhatta. A korábbi években elvégzett homlokzati szigetelések eredménye a fűtési költségek csökkenése. Az elmúlt évben telepített napelemek energiatermelése az üzemeltetési költségek csökkenését eredményezte. A szolgáltatóval történő elszámolás sajnos akadozik. A bérlemények hosszú távon segítik az eredményes gazdálkodást, minek következtében évek óta tartósan alacsonyan tarthatók a tulajdonosi befizetések. A felújításukra fordított pénzek hosszú távon megtérülnek, folytatni javasoljuk a bérlemények felújítását. Az építész tervezővel megtörtént az egyeztetés, megkezdődött a tervezési munka az Etele utca 32/c földszintjének teljeskörű felújítására.

Év végén elindult a hideg- melegvíz, cirkulációs és szennyvízvezeték felújítása. Ez a munka 2026-ban befejeződik, kivéve a 32/b épületet. A tulajdonosok ellenállása miatt ennek az épületnek a vezetékelő felújítása egyelőre elmarad. Az igazgatósági üléseken javasoltuk annak kidolgozását, hogy az ezen a házban várható megnövekedett csőtörések, dugulások költségnövekedését hogyan lehet áthárítani a tulajdonosokra.

Rendszeresen ellenőriztük a készpénzes kifizetések és átutalások számláit. Hiányosságot nem tapasztaltunk. Támogatjuk a takarékos és megfontolt gazdálkodást.

A 2025-ös év eredményes gazdálkodását követően ki kell dolgozni a következő évekre vonatkozó elképzeléseket. A tervezéshez a Felügyelőbizottság minden támogatást megad, segíti, véleményezi a munkát.

Javasoljuk:

- El kell kezdeni a folyosók festésére, burkolatcseréjére vonatkozó előkészítő munkát (tervezés, ajánlatok kérése)
- Az anyagi lehetőségek figyelembevételével folytatni kell a bérlemények felújítását
- Liftek felújításának befejezése, akár pályázat igénybevételével
- Bejárati ajtók felújítása, cseréje
- Bejárat előtti terület, szélfogók felújítása
- Földszinti kiadatlan bérlemények hasznosítása

A Lakásszövetkezet gazdálkodása évek óta kiegyensúlyozott, pénzügyileg biztonságos. Ezt a mostani éves beszámoló is megerősíti. A felügyelőbizottság ellenőrző, véleményező, javaslataival segítette az Igazgatóság munkáját.

Javasoljuk a Közgyűlésnek az évi beszámoló elfogadását.

Budapest, 2026.04.30



Végh Gyula

elnök

PENNER-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

☒ 2049 Diósd Rákóczi u. 28. Cg.: 13-09-132083

Adószám: 11238151-2-13

☎ 06-30-211-3945 E-mail: penner.agnes@penneraudit.hu

Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet részére**JELENTÉS**

megállapodás szerinti eljárások végrehajtásáról

Megbízásunkat a Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezettel (továbbiakban: Megbízó) kötött megállapodás szerinti vizsgálattal kapcsolatos megbízásra vonatkozó ISRS 4400. témaszámú (Felülvizsgált) „Megállapodás szerinti eljárások végrehajtására szóló megbízások” standard alapján vállaltuk és végeztük el.

Az ellenőrzés célja annak megállapítása, hogy a Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2025.12.31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó egyszerűsített éves beszámolójának (továbbiakban: egyszerűsített éves beszámoló) számai főkönyvvel, analitikával és leltárral alátámasztottak-e, ezen dokumentumok nem tartalmazzanak-e ellentmondásokat, és egymással és a jogszabályokkal összhangban vannak-e.

Ez a jelentés kizárólag a Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet részére készült és azt más felek nem használhatják fel, és az más feleknek nem adható tovább.

A Megbízó fél felelősségei:

A Megbízó elismerte, hogy a megállapodás szerinti eljárások megfelelőek a megbízás céljára. A Megbízó felelős a vizsgálat tárgyáért, amelyre vonatkozóan a megállapodás szerinti eljárások végrehajtásra kerülnek.

A gyakorló könyvvizsgáló felelősségei:

A megállapodás szerinti eljárások végrehajtására szóló megbízást a 4400. témaszámú, „Megállapodás szerinti eljárások végrehajtására szóló megbízások” című (felülvizsgált) kapcsolódó szolgáltatásokra vonatkozó nemzetközi standarddal összhangban hajtottuk végre. Egy megállapodás szerinti eljárások végrehajtására szóló megbízás azoknak az eljárásoknak az általunk való végrehajtását foglalja magában, amelyekről a Nagycsaládosok Országos Egyesületével megállapodtunk, valamint a megállapítások jelentését, amelyek a végrehajtott megállapodás szerinti eljárások tényszerű eredményei. Nem teszünk nyilatkozatot a megállapodás szerinti eljárások megfelelőségével kapcsolatban. Ez a megállapodás szerinti eljárások végrehajtására szóló megbízás nem bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízás. Ennek megfelelően nem fejezünk ki véleményt vagy bizonyosságot nyújtó következtetést. Ha további eljárásokat hajtottunk volna végre, akkor más kérdések is tudomásunkra juthattak volna, amelyekről jelentést tettünk volna.

Szakmai etika és minőség-ellenőrzés:

Megfeleltünk az etikai követelményeknek, valamint a függetlenségi követelményeknek a Társaságunk alkalmazza az 1. témaszámú, „Minőségellenőrzés a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatával és átvilágításával, valamint az egyéb bizonyosságot nyújtó és kapcsolódó szolgáltatási megbízások végrehajtásával foglalkozó társaságok esetében” című nemzetközi minőségellenőrzési standard előírásait, és ennek megfelelően átfogó minőségellenőrzési rendszert tart fenn, beleértve az etikai követelményeknek, szakmai standardoknak és a vonatkozó jogi és szabályozási előírásoknak megfelelő, dokumentált politikákat és eljárásokat.

PENNER-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

✉ 2049 Diósd Rákóczi u. 28. Cg.: 13-09-132083

Adószám: 11238151-2-13

☎ 06-30-211-3945 E-mail: penner.agnes@penneraudit.hu

Eljárások és megállapítások:

Végrehajtottuk az alábbiakban ismertetett eljárásokat, amelyekről a Megbízóval megállapodtunk a 2026. április 9-én kelt megbízás feltételeiben.

A vizsgálat során a Számveteli Törvény (2000. évi C. tv.) előírásait vettük figyelembe.

Az elvégzett eljárásokat az alábbiak szerint foglaljuk össze:

1. A Megbízó által elkészített 2025. évi egyszerűsített éves beszámoló számainak egyeztetése az azokat alátámasztó dokumentumokhoz, így a főkönyvhöz, a leltárakhoz, és az analitikákhoz.
2. A Megbízó által átadott fenti dokumentumok egyeztetése a jogszabályokhoz.

Az átadott dokumentumok alapján a fenti eljárásokhoz kapcsolódóan az alábbi megállapításokat tesszük:

Az egyszerűsített éves beszámoló főkönyvvel, leltárakkal, és analitikákkal alátámasztott, a számszaki egyezőségek biztosítottak, melyek összhangban vannak a jogszabályokkal.

Diósd, 2026. április 17.



Jónásné Penner Ágnes

kamarai tag könyvvizsgáló

MKVK tagsági szám: 001448

Penner-Audit Könyvvizsgáló Kft.

2049 Diósd Rákóczi u. 28.

Nyilvántartásba-vételi szám: 000645