

# BESZÁMOLÓ

A Makár Lakásfenntartó Szövetkezet 2022. évi tevékenységének  
vizsgálatáról

**Készítette:**

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

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

## Tartalomjegyzék

Panaszok, bejelentések .....	3
A Felügyelő Bizottsághoz érkezett panaszok .....	3
Az Igazgatósági ülések rendszeressége, adminisztrációja .....	4
Jogszabályokat érintő ügyek.....	4
A szövetkezet vagyonának vizsgálata – felújítás, üzemeltetés (2022 záró) .....	4
Létszám és bérghazdálkodás .....	4
A Szövetkezet számviteli és pénzügyi munkája .....	5
A Szövetkezet zárszámadása .....	5

## Panaszok, bejelentések

A szövetkezeti tulajdon, illetve a gondnokolt lakások üzemeltetésével kapcsolatos bejelentések a 2022. évben csőtörések, leázások miatt (lakók egymás közötti leáztatása) voltak a leggyakoribbak.

A bejelentések rögzítésére szolgáló "Hibabejelentő Könyv" a közhitelesség feltételeinek megfelel.

## A Felügyelő Bizottsághoz érkezett panaszok

A 2022-es évben egy panasz érkezett a Felügyelő Bizottsághoz, a Pécs, Petőfi u. 2. kezelt társasház egyik lakójától.

A panaszbejelentő panaszja a következő területeket érintette:

- 2022.05.17. társasházi közgyűlés levezetésének módja
- Szolgáltatók által küldött számlák megítélése, ellenőrzése (Tettye, PÉTÁV)
- PÉTÁV szerelvény csere költsége és a csere munkaidejének hossza
- Javítási, felújítási költségek (lakat felszerelés, bekötőcső hiba)
- Takarítás minősége, ára

A felsorolás nem teljes, ugyanis a panaszok sora 2023-ban is folytatódott.

A 2022-es évben beérkezett panaszok tételes kivizsgálása megtörtént, amiről 2022.09.15. napon jegyzőkönyv készült.

A kérdéses technikai jellegű problémák esetén a MLSZ minden esetben a lakóközösség érdekeit szem előtt tartva járt el, ugyanakkor több esetben technikai hibát vétett, amit javított is. (Pl.: plusz kiszámlázási hiba ügyintézése, só kérdés.) A panaszbejelentő több esetben olyan költségtételek valóságát nehezményezte, amelyekre az MLSZ-nek nincs befolyása. Ilyen például a PÉTÁV felé fizetendő javítási költség és a vízdíjjal kapcsolatos probléma. Ezekkel kapcsolatban a PÉTÁV illetve a Tettye Forráshoz Zrt. (a továbbiakban: Tettye). az illetékes szolgáltató.

Panaszbejelentő panaszában kiemeli, hogy: „...távollétemben további hazugságokat zúdítottak rám, mindez az Elnök nő vezérletével”. A közgyűlésről készült hangfelvétel alapján ez a kijelentés egyáltalán nem fedi a valóságot.

A közgyűlésen jelen lévő lakók panasztették el az MLSZ elnökének Panaszbejelentővel kapcsolatos sérelmeiket, aggályait és tanácsot kértek az MLSZ elnökétől Panaszbejelentő viselkedésével és hozzáállásával kapcsolatos kérdésekben. A Felügyelőbizottság megérti, hogy az elhangzottak sérthették a Panaszbejelentőt, ugyanakkor az elhangzottak nem az elnök, hanem a jelen lévő lakók szájából hangzottak el. Az elnök kötelessége meghallgatni a lakók panaszait, és kötelessége javaslatot tenni a problémák megoldására, ami ebben az esetben meg is történt.

A Felügyelő Bizottság javaslatot tett az Elnöknek arra vonatkozóan, hogy amennyiben a közgyűléseken konfliktus alakul ki az egyes lakók között, azt igyekezzen minél inkább mérsékelni és lehetőség szerint csírájában elfolytani.

## Az Igazgatósági ülések rendszeressége, adminisztrációja

A 2022-es évben 5 igazgatósági ülés került megtartásra. Február 28., május 9., június 13., október 17. és dec 12 napokon.

A meghívók, a napirendek, illetőleg az ülés lefolytatása megfelelő mértékben rögzítésre került. Részben írásban, részben pedig hangrögzítés formájában.

## Jogszabályokat érintő ügyek

A Szövetkezetről kiemelt ügyként van kezelve az elhunyt Császár Károlyné ügye (Ifjúság útja 9/A).

A végrehajtó kifizette az örökös tartozását (160.885 Ft), de az eredeti tartozás nem lett rendezve. A tervek szerint a még behajtandó összeg 263.932 Ft, melyet ez évben remélhetőleg sikerül behajtani.

## A szövetkezet vagyonának vizsgálata – felújítás, üzemeltetés (2022 záró)

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Üzemeltetési számlák	2 110 984 Ft	6 794 905 Ft
Felújítási számlák	884 968 Ft	5 082 466 Ft
Tagok hátraléka	2 549 660 Ft	3 446 747 Ft
Bérlők (vevők) hátraléka	1 798 490 Ft	1 553 665 Ft
Bérlők (vevők) túlfizetése	55 061 Ft	47 047 Ft
Tagok túlfizetése	598 911 Ft	593 549 Ft

Szövetkezeti lakások száma: 209

Gondnokolt társasházakban a lakások száma: 1109 (a 2021-es évhez képest 45 lakással nőtt a gondnokolt lakások száma)

A társasházakból származó bevétel 2021-ben 14 518 025 Ft, míg 2022-ben 16 975 257 Ft volt. A bevétel ebből a forrásból **2 457 232 Ft** növekedést mutat a 2022-es évre. Viszonyításképp 2020 és 2021 viszonyában a bevétel növekedés 555 000 Ft volt.

## Létszám és bérigazgatás

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

Az Elnöknek a Közgyűlés által elfogadott bruttó elnöki havi bére 446 500 Ft volt a 2022-es évben.

A dolgozói bérek költsége összesen bruttó havi 1 890 226 Ft.

A Szövetkezeti házak takarítását jelenleg 3 alkalmazott takarító végzi, továbbá 2 épületben vállalkozó is takarít. Összesen éves szinten 4 581 258 Ft a takarítási díj. Ezen felül 1 758 300 a vállalkozók takarítási díja.

A Szövetkezet a velünk szerződésben álló társasházak gondnokolását, az ezzel járó teljes körű könyvelést, ügyintézését, a tulajdonosok igényeinek megfelelő szintű kiszolgálását, a 2022-es évben is kiváló minőségben teljesítette.

A gondnokolt társasházak a gondnokolással járó pénzügyi kötelezettségeiknek eleget tesznek. A Felügyelő Bizottság és az Igazgatóság tagjai (7 fő) tiszteletdíjazásban részesülnek, ami egységesen éves szinten bruttó 599 693 bruttó volt összesen.

## A Szövetkezet számviteli és pénzügyi munkája

A 2022-es évi főkönyvi számlák ellenőrzése során az alábbi időszakokat ellenőriztük:

Főkönyvi számlák száma	Hónap	Megnevezés	Összeg
5294	07.01	rovar és rágcsálóirtás	49530 Ft
515	10. 05	nyomtatvány, irodaszer	1808 Ft
9122	12. 08	garázs bérlet	8382 Ft

Pénztárellenőrzést végeztünk a fent említett három időszakban. Az érintett napokon a következőképp alakult a pénztár egyenlege

07.01: 58060 Ft

10.05: 355595 Ft

12.08: 481385 Ft

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

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

## A Szövetkezet zárszámadása

### a. Üzemeltetési számla

	2021 év	2022 év
Nyitó egyenleg	3 048 707 Ft	2 110 984 Ft
Záró egyenleg	2 110 984 Ft	6 794 905 Ft

### b. Felújítási számla

	2021 év	2022 év
Nyitó egyenleg	3 632 795 Ft	884 968 Ft
Záró egyenleg	884 968 Ft	5 082 466 Ft

A lekötött pénzeszköz kamattal együtt 5.031.600 Ft.

Pénztár záró: 43 500 Ft.

A Makár lakásfenntartó Szövetkezet összes pénzeszköze 2022 december 31-én **17 259 091 Ft**

Üzemeltetési és felújítási számla utána kapott kamat összesen 476 Ft.

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

A Felügyelő Bizottság a Szövetkezet 2022. évi beszámolója ellen nem emel kifogást, a záró mérleg a valós adatokat tartalmazza, ezért a zárszámadás elfogadását javasolja a tisztelt Közgyűlésnek.

Pécs. 2023 május 30.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Lázár Albert  
Felügyelő Bizottság elnöke