

BESZÁMOLÓ

A Makár Lakásfenntartó Szövetkezet 2025. 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	3
Jogszabályokat érintő ügyek.....	3
A szövetkezet vagyonának vizsgálata – felújítás, üzemeltetés (2022 záró)	4
Létszám és bérgháztartás	4
A Szövetkezet számviteli és pénzügyi munkája	4
A Szövetkezet zárszámadása	5

Panaszok, bejelentések

A szövetkezeti tulajdon, illetve a gondnokolt lakások üzemeltetésével kapcsolatos bejelentések java része a 2025. évben is a csőtörések, leázások voltak a (lakók egymás közötti leáztatása) leggyakoribb hiba jelenségek, biztosítási események.

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

A Felügyelő Bizottsághoz érkezett panaszok

A beszámolási időszakban a Felügyelőbizottsághoz egy bejelentőtől érkezett panasz. A Felügyelőbizottság a beadványt megvizsgálta, a szükséges egyeztetéseket lefolytatta, és a panaszt írásban tájékoztatta álláspontjáról. A bejelentő a kapott válaszokat nem fogadta el, ezt követően törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett, amelyet a cégbíróság visszautasított.

A bejelentő részéről további megkeresések, illetve bejelentések is történtek, többek között a katasztrófavédelem és a NAV irányába. Ezek az eljárások a lakásszövetkezettel szemben szankciót, pénzügyi eljárást, fizetési kötelezettséget vagy egyéb kötelezést nem eredményeztek.

A lakásszövetkezet több alkalommal is lehetőséget biztosított a bejelentő számára személyes egyeztetésre, iratbetekintésre, illetve iratkiadásra. Emellett a katasztrófavédelmi bejárason való részvételre is lehetősége lett volna. A bejelentő ezekkel a lehetőségekkel nem élt, a lakásszövetkezetnél személyesen nem jelent meg, és a közgyűléseken sem vett részt.

A Felügyelőbizottság megállapítása szerint az ügy kezelése a lakásszövetkezet és a Felügyelőbizottság részéről is jelentős idő és adminisztratív ráfordítást igényelt. A bizottság ugyanakkor a beadványokat kivizsgálta, a szükséges válaszokat megadta, és a rendelkezésre álló adatok alapján nem merült fel olyan körülmény, amely a lakásszövetkezettel szemben további intézkedést indokolt volna.

Az Igazgatósági ülések rendszeressége, adminisztrációja

A 2025-ös évben 4 igazgatósági ülés került megtartásra.

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

Jogsabályokat érintő ügyek

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

A szövetkezet vagyonának vizsgálata – felújítás, üzemeltetés (2025 záró)

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Üzemeltetési számlák	12 544 841 Ft	5 488 362 Ft
Felújítási számlák	5 790 088 Ft	11 528 302 Ft
Tagok hátraléka	2 479 689 Ft	4 136 674 Ft
Bérlők (vevők) hátraléka	1 776 804 Ft	4 890 539 Ft
Bérlők (vevők) túlfizetése	34 235 Ft	71 181 Ft
Tagok túlfizetése	845 160 Ft	1 233 485 Ft

Szövetkezeti lakások száma: 280

Gondnokolt társasházakban az albetétek száma: 1182

A társasházak kezeléséből és részükre értékesített, továbbszámlázott áruk, anyagok, szolgáltatások, valamint pályázatírási díjakból és csomagpont üzemeltetésből származó bevétel 2024-ben 23 913 163 Ft, míg 2025-ben 42 668 406 Ft volt.

Létszám és bérigazgatás

Jelenleg az irodai dolgozók létszáma 6 fő (az elnököt is beleértve).

Az Elnöknek a Közgyűlés által elfogadott bruttó elnöki havi bére 558 125 Ft volt a 2025-ös évben.

A dolgozói bérek költsége összesen bruttó havi 2 522 461 Ft.

A Szövetkezeti házak takarítását jelenleg 4 alkalmazott takarító végzi, továbbá 3 épületben vállalkozó is takarít. Összesen éves szinten 5 461 949 Ft a takarítási díj. Ezen felül 682 400 Ft a vállalkozók takarítási díja.

A Szövetkezet a velünk szerződésben álló társasházak gondnokolását, az ezzel járó teljes körű könyvelést, ügyintézés, a tulajdonosok igényeinek megfelelő szintű kiszolgálását, a 2025-ös évben is megfelelő 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 867 300 Ft bruttó volt összesen.

A Szövetkezet számviteli és pénzügyi munkája

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

A 2025-es évi főkönyvi számlák ellenőrzése során az alábbi időszakokat ellenőriztük:

Főkönyvi szla. számok	Hónap	Megnevezés	Összeg
52322	03.04	Üvegezés	17500
52921	08.13	Telefonköltség	5758

-	12. 03	-	-
---	--------	---	---

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

03.04: 3489980

08.13: 5516220

12.03: 3695390

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

	2024 év	2025 év
Nyitó egyenleg	9 883 254 Ft	12 544 841 Ft
Záró egyenleg	12 544 841 Ft	5 488 362 Ft

b. Felújítási számla

	2024 év	2025 év
Nyitó egyenleg	5 971 919 Ft	5 790 088 Ft
Záró egyenleg	5 790 088 Ft	11 528 302 Ft

A lekötött pénzeszköz kamattal együtt 5 033 211 Ft.

Pénztár záró: 549 960 Ft.

A Makár Lakásfenntartó Szövetkezet összes pénzeszköze 2025. december 31-én **22 599 835 Ft**

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

A Felügyelő Bizottság a Szövetkezet 2025. évi beszámolója ellen nem emel kifogást, a záró mérleg a valós adatokat tartalmazza, ezért a zárszámadás elfogadását javasolja a tisztelt Közgyűlésnek.

Pécs. 2026. május 27.



Lázár Albert
Felügyelő Bizottság elnöke