

Tájékoztató a 2023. évi tevékenységről

Tevékenységünket az Alapszabály és a 2023. április 17-én megtartott Küldöttgyűlés által jóváhagyottak szerint végeztük. Az elmúlt évi terv összességében reális volt (A/ mell.), de épületenként, esetenként igen jelentős eltérések vannak a tényadatoknál.

Az összes bevétel a terv szerint alakult, de az összetevői különböző mértékben eltértek az előirányzottól: a kisebb hőfogyasztás csökkentették, a céltartalék feloldás (1,05M Ft), a késedelmi kamat (1 Ft), a fizetési kedvezmény (0,7M Ft), a behajthatatlan követelés utólagos megtérülés (0,5M Ft) pedig növelte.

Az üzemeltetési kiadások összességében 14 %-kal alacsonyabbak a tervtől alapvetően négy okból: a víz mérési különbözete, a szemétkedvezmény, a biztosítási kártérítések és a behajtási költségek jelentősebb összegű megtérülése. A lakóépületekre eső szövetkezeti általános költség a terv alatt teljesült.

A szövetkezet kiadásai összességében kedvezően alakultak, azonban egy épületnél üzemeltetési hiány volt, amit az idei megemelt befizetéssel pótolnak. A nagy összegű behajthatatlan követelések miatti számviteli leírásokra – több évre elosztva, esetleg éveig – 10 Ft/m²/hó összegű pótelőírást kell teljesíteni jelenleg négy épületben úgy, hogy ez nem jelent többlet befizetési kötelezettséget.

A felújításon a felhasználás 4,6 %-kal meghaladta a tervet. A tartósan lekötött, valós felújítási betétre 5,75 % átlagkamatot tudtunk elérni.

A felújítások legjelentősebb tételei: tűzvédelmi felújítások, beton- és homlokzati kőműves javítások, kémény- és tető felújítások, víz- és szennyvíz vezeték cserék, lépcsőházi világítás korszerűsítése ledesre, gázkazánnal kapcsolatos részleges felújítások.

A felújítási igény – általában a 30 lakásszámtól nagyobb - épületek egy részénél továbbra is meghaladta a rendelkezésre álló pénzeszközöket, bár már egyre több olyan épület is van, ahol normál üzemvitelt meghaladó feladatokra is gondolni lehet az itt felhalmozott pénzből. A hasonló szerkezetű és nagyságú épületek esetén is igen nagy differenciák alakultak ki a házak műszaki állapotában, ami korábbi évek döntéseire vezethető vissza. Ahol évek óta nem biztosított a felújítási alap megfelelő mértékű képzése, ott ma már csak nagy összegű, egyszeri ráfordítással pótolhatók rövid időn belül a műszaki hiányosságok. Pedig az avulás miatti meghibásodásokat csak időben végrehajtott felújítással, cserével lehet megelőzni. Az épületek kb. harmadánál nincs meg a fedezet a zavartalan üzemvitel biztosításához szükséges felújításokra.

A kivitelezéseket minden esetben alvállalkozókkal végeztetjük el. A kialakult vállalkozói kör általában megbízható hátteret ad a folyamatosan jelentkező feladatokra, de már náluk is sorba kellett állnunk nem egyszer. Több esetben a vállalkozók kapacitás hiánya hátráltatta az indokolt munkavégzést.

Gazdálkodásunknak továbbra is a legjelentősebb gondja a közös költség fizetés kedvezőtlen egyenlege, ami kis mértékben nőtt, -21M Ft volt. Az elidegenítési- és jelzálogjoggal leterhelt lakás árverezése esetén (a nagy összegű banki tartozások miatt) legtöbbször nincs esély a közös költség tartozás és a behajtás miatt megelőlegezett költségek megtérülésére. Tavaly csak három esetben volt lehetőség árverezésre, amiből nem sok bevételünk volt.

Még mindig fél tucatnyi az „elhagyott” (a tulajdonos pénzügyi szempontból elérhetetlen, vagy letilthatatlan jövedelemmel rendelkezik) lakások száma, de közel felére csökkent az MRKL Nkft. tulajdonában lévő lakások száma is.

Továbbra is alkalmaztuk a részletfizetési megállapodások kötését, de már kisebb összegű tartozás (50E Ft) esetén is megindítjuk a behajtási eljárást. Egyre több bevétel érkezett olyan adósoktól, akiktől évek óta nem. Vannak, akik továbbra is csak végrehajtási eljárás hatására fizetik a közös költséget. A jelentősebb összeggel tartozók ellen – teljesített részletfizetési megállapodás hiányában – továbbra is nem peres eljárást indítottunk közjegyző előtt. A

végrehajtások a kisebb tartozások esetén általában eredményesek, nagyobb tartozások esetén általában számunkra eredménytelenek – beleértve az árveréseket is.

Sajnos a régi ügyeknél (kb. két tucatnyi) egyre kisebb a megtérülés esélye. A nagy - és jelentős összegű hiteltartozással nem rendelkező - tartozóknál általában kezdeményeztük ennek a telekkönyvbe történő bejegyeztetését is. A közös költség tartozásról havonta kapnak tájékoztatást az érintettek. A hátralék az épületek 50 %-nál még mindig nőtt – eltérő mértékben. A mérleg (főösszege: 381.585E Ft) és eredménykimutatás a honlapon elérhető, az eredmény nem osztható fel az Alapszabály előírása szerint.

A 2024. évi tervezés

A 2024. évi tényadatok, a jelenleg ismert fogyasztás változások alapján készül az ez évi kiadási előirányzat az Alapszabály 6.1.1 pontja szerint. A folyó kiadások mellett a hátralékos állomány pénzügyi finanszírozására – egyik megoldásként - üzemeltetési tartalékot kell biztosítani, ellenkező esetben a pénzhiányra kamatot kell fizetni.

A víz- és csatornadíj közösségi része évek között kiszámíthatatlanul változik, ezért a tavalyi alacsony értékek némileg megemelt összegével és a tavalyi évre még ki nem számlázott mennyiség becslésével növelt mértékben készül a terv.

Az áram és gáz költsége az esetleges fogyasztás-változásokkal együtt van érvényesítve a közös költségben.

A házbizalmiak utólag fizetett megbízási díja a 2023. évi tevékenység (időarányos) elismerését szolgálja, mely általában egy összegben, a Küldöttgyűlésen kerül kifizetésre.

A fenntartási és anyag költségnél általában 20 % emeléssel számolunk a bázishoz képest.

A biztosítási díjak jelentősen emelkedtek, de több helyen emelés helyett felmondta a biztosító a szerződést.

A behajtási költség az ezzel kapcsolatos, várható kiadásokat és az esetleges megtérülések várható egyenlegét tartalmazza növekvő mértékben.

Az egyéb költség a máshová be nem sorolt kifizetéseket és az (pl. építmény, iparüzési, KIVA) adókat tartalmazza.

A jelentős tartozással rendelkező épületeknél már elég az eddig megképzett céltartalék, így annak képzése több épületben felfüggesztésre kerül, s néhány esetben a megképzett összeg is fel lett szabadítva.

Felújításként az esetleges balesetveszély elhárítására, a jogszabályi előírások szerinti ellenőrzésekre és az abban feltárt hiányosságok kijavítására, a növekvő áram igényhez szükséges berendezések cseréjére, a kémények felújítására, a strang elzáró szelepek felújítására mindenképpen költeni kell, de a hagyományos villanyégők kiváltására is gondolni kell. Sok helyen a víz strang elzáró és fűtés strang szabályozó szelepeit is cserélni kell már.

A bérleti díj bevételek az érvényes szerződések szerinti összeggel szerepelnek az inflációs emeléssel. Ahol a fentiek figyelembevételével kalkulált kiadások fedezete nincs meg, ott a közös költség április 1-től változik (B/ mell.).

Az ÉRV Zrt. által meghatározott nyilatkozat mindenki általi aláírásával továbbra is kérni lehet épületenként a mellékmérők naptári negyedéves leolvasását, ami kiszámíthatóbb vízszámlázást tesz lehetővé. A vízkülönbözet ÉRV Zrt. általi kiszámlázása elkerülhető, ha gépészeti tervnek megfelelően, szabályosan vannak elhelyezve a mellékmérők.

A költségmegosztók cseréjére/beszerelésére már idén el kell kezdeni gyűjteni a fedezetet, mert ezek elmaradásával jelentősen nő majd a fizetendő hődíj. A mai állás szerint a vízórákra távadókat kell majd szereltetni a távhős és központi fűtéses épületekben, ami szintén jelentős kiadást fog jelenteni.