

Tájékoztatás a 2024. évi bevételek és kiadások alakulásáról a terv adatokhoz képest és a 2025-re vonatkozó bevételi forrásokra és kiadásokra vonatkozó javaslataink

A 2024. évi bevételek és kiadások ismertetése mellett párhuzamosan javaslatot teszünk ugyanazon bevételek és költségek 2025. évi terveire is.

Bevételek

A közös költség hátralék és túlfizetés különbözet 2024.12.31-i összege a tavalyihoz képest jelentősen csökkent. Hét tulajdonosnak van 3 hónapnyi közös költség összeget meghaladó tartozása. Ebből három tulajdonos ellen végrehajtási eljárás indult (tartozás: 2.211.979.- Ft), egy tulajdonos 2025. januárjában rendezte a hátralékát (53.000 Ft), két tulajdonossal pedig részletfizetéses törlesztésben állapodtunk meg (628.260 Ft) 2025. év végéig. A Lakószövetkezet bérlői - egyet kivéve - 2025-ben rendezték az összes hátralékukat. A 292.000 Ft a Lakószövetkezet egyik korábbi bérlőjének a tartozása, de sajnos a bérlő bejelentés nélkül hagyta itt a bérleményt, így a Szövetkezet felé is egy nagyon jelentős összeggel tartozik. Próbáljuk összevontan kezelni a tartozást, hogy több esély legyen a rendezésre.

2024. júliusától már nem egyéni bérlői megállapodások vannak, hanem a Lakószövetkezettel állunk szerződéses viszonyban, évente két részletben történő egyösszegű fizetéssel. A közgyűlés által megszavazott bérleti díj minden év július 1-től következő év május végéig van érvényben. 2024-ben 10.000 Ft/beálló/hó volt a bérleti díj, 2025. július 1-től 11.000 Ft/beálló/hó bérleti díjat tervezünk (2024. második félév: 480.000 Ft, 2025. első félév: 528.000 Ft).

A Zöldterület védnökségi pályázaton 2024-ban is sikeresen indultunk, és 101.497.- Ft vissza nem térítendő támogatást nyertünk. A 2025-ben beadott pályázatunkat is pozitívan bírálta el a testület. Az idei évre megítélt támogatási összeg: 183.249 Ft. Az összeg nagysága mindig a pályázatot nyert társasházak számától függ, mivel minden évben egy előre meghatározott összeg kerül felosztásra.

Mivel a meglévő bevételi források továbbra sem fedezik a Telenor bérleti szerződés után kapott összeg kiesését, és a kiadás oldalon a továbbra is magas infláció növeli a társasház terheit, illetve a tavalyi közgyűlés nem szavazta meg az bevétel-kiadás oldal egyensúlyához szükséges közös költség emelését, a társasház megtakarítása rohamosan csökken. Ahhoz, hogy a társasház bevétel-kiadás oldal egyensúlya megmaradjon, 2025-ben javasoljuk a közös költség 220 Ft/m/hóról 250 Ft/m²/óra és a felújítási alap 70 Ft/m²/hóról 90 Ft/m²/óra történő emelését. A tulajdonosoknak használatra odaadott tárolók, mosókonyhák díja évtizedek óta változatlan (270 Ft/hó, illetve 420 Ft/hó). Javasoljuk ezen díjak 1.000 Ft/hóra történő emelését. A parkolás jelenlegi díjait a következőképpen javasoljuk emelni 2025-ben: személygépkocsi 3.000 Ft/hóról 4.000 Ft/hóra, tehergépkocsi (1 db meglévő engedéllyel, újra nincs lehetőség a korábbi közgyűlési határozat értelmében) 5.000 Ft/hóról 6.000 Ft/hóra, kismotor 500 Ft/hóról 1.000 Ft/hóra, nagymotor 1.000 Ft/hóról 1.500 Ft/hóra.

A közös költség hátralékokkal kapcsolatban felhívjuk minden hátralékos tulajdonos figyelmét, hogy amennyiben a kintlévőségek rendezése már csak fizetési meghagyásos/végrehajtásos eljárás indításával oldható meg, az jelentős plusz költséget jelent a hátralékos tulajdonosnak a hátralék

Kiadások

A 2024-re tervezett kiadások – a korábbi évekhez hasonlóan – többségében a terv szerint alakultak vagy az alatt maradtak.

A közüzemi díjak közül az áramdíj alul maradt a tervhez képest, a víz- és csatornadíj egy minimálissal meghaladta a tervet, a szemétszállítás pedig a tervnek megfelelően alakult. A fogyasztáson alapuló közüzemi

kiadásoknál 2025-re is az előző évek tapasztalati adataival tervezünk, a fixdíjas szolgáltatásnál pedig a szolgáltató által 2025. évre megadott díjak szerepelnek.

A személyi költségeknél a közös képviselési díj tervhez képesti eltérése abból adódik, hogy a tervben rossz összeg szerepel, mert az emelés 12 hónap helyett csak 8 hónappal lett számolva. A közös képviselési díjat 2025-re - a szerződésnek megfelelően - az infláció mértékével megemelt összeggel terveztük. 2024-ben az inflációval mértéke 3,70% volt, így a közös képviselési díj összege 2025. januártól 240.900.- Ft/hóra emelkedik.

2023. novemberétől Arany Norbert végzi a takarítást a társasházban. 2024-ben – a jelentős infláció ellenére - változatlan díjon vállalta a takarítást. 2025-re 220.000 Ft/hó összeggel tervezünk januártól visszamenőlegesen, és számolunk két nagytakarítással is, aminek plusz 1-1 havi díja van.

Az Egyéb üzemeltetési költségek (biztosítás, bank...stb.) a terv szerint alakultak vagy alatta maradtak. A 2024. évi biztosítási díj a tervnek megfelelő volt, az terv-tény közötti eltérés oka az, hogy a 2025. évi díj 2024.12.30-án kifizetésre került, így 2025-ben ez már nem fog költségként jelentkezni. Az Egyéb üzemeltetési költségeknél - a közüzemi díjakhoz hasonlóan - a fix díjas szolgáltatásokat a szolgáltató által megadott összeggel, az esetleges egyéb kiadásokat pedig az előző évek tapasztalati adataival tervezzük, kivéve az Ügyvédi, szakértői díjnál. Itt a közös költség behajtására tett lépések költségeivel, illetve egy új SZMSZ költségével is számoltunk. Az új SZMSZ tervezet elkészült, melyet hamarosan kiküldünk a tulajdonosoknak véleményezésre, hogy egy következő - még az idei évre tervezett – közgyűlésen elfogadásra kerülhessen. A végrehajtási költségek csak egy része jelentkezett 2024-ben, a folyamat áthúzódik 2025-re is, úgyhogy az idei évben is számolnunk kell ebből fakadó jelentősebb kiadásokkal. Ezen kívül 2025-ben szükségessé vált egy statikai vizsgálat elvégztetése, mivel az ereszcsonnak alatti beton ereszaljak több helyen is kilapultak, és a balesetveszély elhárítása végett ezeknek a vizsgálata és javítása azonnal szükségessé vált. A szakértői díj 350.000 Ft-ba került (az SZB jóváhagyásával).

A terembérlet a terv szerint alakult. Az Egyéb kiadásoknál a tulajdonosváltásból származó közös költség és egy vízdíj túlfizetés rendezésének visszafizetései szerepelnek.

Az adók költségemnél a jövedelemadót a Lakószövetkezeti parkolási díj után fizeti a társasház. 2024-ben a Lakószövetkezet tévesen utalta a bérleti díjat (nem helyezte levonásba a fizetendő adót). A hiba 2025-ben lett korrigálva, ezért a tervadatoknál a tavalyi és az idei év fizetendő adóösszege szerepel.

Az anyagjellegű kiadások bőven a terv alatta maradtak. A Szövetkezeti ház felőli oldalon megsüllyedt az út, annak a javításához használt anyagköltség szerepel a kiadásoknál. 2025-re ennél a kiadásnál az előző évek adataival számolunk.

A kerttel kapcsolatos költségekből 2024-ben a vállalkozói díj minimálisan meghaladta a terv szerint kalkuláltat, mivel sokkal több öntözésre volt szükség. A kertgondozáshoz kapcsolódó anyagköltség a terv szerint alakult. Az egyéb kertgondozási költségénél a faifjítás költsége szerepel. 2025-ben a kertészek kéri a vállalkozói díj keretösszegének infláció mértékével történő emelését, ezen felül felhasználva a lakószövetkezeti kertetámogatást és a LZVP pályázatra kapott összeget. A kertgondozás anyagköltségénél a tavalyi keretösszeggel tervezünk. Az egyéb kertgondozási költség 2025. tervadatánál az esetlegesen szükséges favisszavágás keretösszegét szerepeltettük.

Az általános javítási, karbantartási költségek jóval a terv alatt maradtak. Jelentősebb villanszerelési munka a Mosoly utca 44. főelosztó cseréje volt. Az Egyéb javítási költségénél az útsüllyedés javításának munkadíja szerepel. 2025-re az előző évek tapasztalati adataival tervezünk.

2024-ben nem volt kötelező felülvizsgálat a társasházban és 2025-re sem tervezünk ilyen költséggel.

A felújításoknál az ereszcatorna második 30 m-es szakaszának felújítása a tervnek megfelelően megtörtént 2024-ben, csak a számlázás egy része húzódott át 2025. januárra. Ezért a 4.000.000 Ft keretösszegeből csak 3.200.000 Ft jelentkezett 2024-ben. 2025. elején leszámításra került ehhez a munkához tartozóan még 985.000 Ft, ami a 2025. évi tervadat egy része. A másik részében folytatjuk az ereszcatorna következő 30 m-es szakaszának felújítását, további 2.000.000 Ft-os keretösszeggel.

A beton ereszalj javítását – a balesetelhárítás végett - sürgősséggel el kellett végezni (501.650 Ft). A megkezdett felmérés és javítás 2025-ben folytatódik, amit 1.500.000 Ft keretösszeggel kalkulálunk. A pontos összeget a vállalkozó egy-egy szakasz felmérése után tud adni.

A belső udvari homlokzat vakolatjavítása 2024-ben 90%-ban elkészült a 3 évvel ezelőtti megszavazott 4 millió Ft-os keretösszegeből, de a számlázása és kifizetése ennek is áthúzódott 2025-re (1.982.000 Ft), ezért nem a 2024. évi tényadatnál szerepel a kiadás, hanem a 2025. évi tervnél. Egy kisebb rész javítása van még hátra, aminek a költségének a fedezésére 500.000 Ft keretösszeget terveztünk.

A lépcsőház fal- és olajlabazatának festése is folytatódott 2024-ben, így a József Attila téri szakasz teljes mértékben elkészült. A Násznagy utcai szakasz és a Mosoly u. 44. 2025-ben lesz befejezve.

A munkálatokat ideiglenesen felfüggesztettük egy tulajdonosi igény miatt. A Násznagy u. 26/c-ben az egyik tulajdonos villanyórát szeretne felszereltetni a légópincéjében. Ehhez elkészítette a terveket. A lépcsőház villamos hálózata és elosztószekrénye új mérőhely létesítése esetén nem felel meg a szabványi előírásoknak, ezért jelen állapotban nem lehet kiépíteni az új mérőhelyet. Kértünk ajánlatot a szabványossá tételre. Két ajánlat érkezett, az egyik 1.818.478 Ft, a másik 2.339.721 Ft összegben. A tulajdonos kéri a közgyűlés hozzájárulását a munkálatok elvégzéséhez. A költségek egy részét a tulajdonos vállalná.

A fentiekből is látszik, hogy több szükségszerűen felújítandó dolog is van a társasházban, és a kapott ajánlatok alapján az is kiderül, hogy a társasház jelenlegi pénzkészlete – további megtakarítás képzése nélkül - kevés ezek fedezésére. Ezért kérjük a tulajdonosokat, hogy lehetőség szerint jelenjenek meg a közgyűlésen, vagy meghatalmazással képviseltessék magukat, hogy a jövőbeli tervek megvalósítása a többség akaratával és beleegyezésével történjen!

Köszönettel,

Bertha Gabriella és Nagy Gábor közös képviselők