



# Székesfehérvári 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet

8000 Székesfehérvár, Radnóti tér 1-9. Tel: 06-22/313-118, Tel/Fax: 06-22/313-119  
OTP száasz: 11736116-20020213



## **a Székesfehérvári 1. sz Lakásfenntartó Szövetkezet 2026. évi tagértekezletének írásos beszámolója**

Székesfehérvár, 2026. február 25.



## Tartalomjegyzék

Bevezető a 2026. évi tagértekezleti beszámolóhoz	1-6. oldal
Felügyelő Bizottság Feladatát Ellátó Személy Beszámolója	7. oldal
Üzemeltetési részleg bevezető része	8-10. oldal
2025. év főbb műszaki eseményei: Szennyvíz és csapadék gerincvezeték felújítások, kaputelefon, lakatos munkák	10. oldal
- Építő szakipar, Klíma, Felvonók	11. oldal
- Fűtési rendszerek ürítés-töltése, bérlemények	12. oldal
- Alagsori helyiségekkel kapcsolatos információk, rovar, kártevő irtás	13. oldal
- Fűtési rendszer felújításával kapcsolatos tájékoztatás	14. oldal
A szövetkezet 2025. évi gazdálkodásának ismertetése:	15-22. oldal
- Elektronikus számlák, adatvédelem, pénztár, vízóra csere	16-17. oldal
- Beszámoló közzététel, közös költség: használati díj,	17-18. oldal
- Közös költség: felújítási hozzájárulás, bérleti díj	18-19. oldal
- Épülettömb biztosítás, kintlévőség	19. oldal
2025. évi tényadatok	20. oldal
2026. évi tervadatok és tájékoztató adatok	20-22. oldal
Tájékoztató az épületbiztosításról	22-23. oldal
Szövetkezet politika	24. oldal
2026. évi küldöttgyűlés főbb feladatai	24. oldal
Epilógus	25-26. oldal
Felhívás	26. oldal
2025. évi felújítási díjjal kapcsolatos kimutatás	27-29. oldal
2025. évi használati díjjal kapcsolatos kimutatás	30-32. oldal

Készítették: Herczeg József elnök, Farkas Béla ügyvezető, Páli Csaba Felügyelő Biztos, Horváth Piroska gazdasági vezető, Cseh János mb. műszaki vezető, Dr. Tettinger István ügyvéd, Flatsker Zoltán biztosítási szakértő

## Bevezető a 2026. évi tagértekezleti beszámolóhoz

Köszöntjük Tisztelt szövetkezeti tagjainkat és nem tag tulajdonosokat abból az alkalomból, hogy immár harmadik alkalommal jelentetjük meg ezen kiadványunkat, amelyből betekintést nyerhetnek lakásszövetkezetünk gazdasági helyzetéről, működési tevékenységéről, eredményiről, illetve a 2026. évben adódó feladatokról.

Biztosak vagyunk abban, és az mindenki előtt már ismert tény, hogy ennek a kiadványnak az életre keltése, megjelentetése az elmúlt időszak járványos időszakának köszönhető, mert ez ideig a lakásszövetkezet igazgatósága és vezetése, minden év elején arra volt kötelezve, hogy egy ilyen beszámolót készítsen el, és ennek tartalmát intézőbizottsági körzetenként, személyes megjelenésű tagértekezletek formájában tartsa meg, és az ott elhangzott észrevételek, javaslatok felhasználásával készítse el az elkövetkezendő gazdasági és tervét, amelyet aztán a küldöttgyűlésünk jóváhagy. A bekövetkezett járvány miatt, a tagértekezletek összehívása akadályba ütközött, a gyűlések megtartásához nem tudtunk helységet biztosítani, és ami még nagy igazság, hogy a meghívott tag és nem tag tulajdonosok személyes megjelenése igen csekély 2-3 % -os volt. Ekkor született egy olyan döntés, hogy az alkalmazott apparátus készítsen ilyen beszámoló tájékoztatót, megadva a lehetőségét annak, hogy a tagok és nem tag tulajdonosok az észrevételeiket, adott időtartam alatt a szövetkezet vezetéséhez eljuttassák, és a beérkezett jelzéseket információkat az elkövetkezendő időszakban munkatervének, és a szövetkezet tervének elkészítéséhez felhasználja.

Mielőtt a lakásszövetkezet gazdasági tevékenységének az ismertetésébe belekezdenék hasznosnak tartanán feleleveníteni a 2022. évben a lakásszövetkezet fennállásának 50. évfordulója alkalmából megtartott, a lakásszövetkezetek létrejöttével, és sorsuk alakulásával kapcsolatban politikai töltésű hozzászólások is elhangzottak, holott szövetkezetünk politikamentesen működik.

Az igazsághoz hozzátartozik, hogy a lakásszövetkezetek, mint intézmények felemlegetése, sok emberben ellenérzést vált ki, részben a szöveg, bizonyos elmúlt rendszer elemeinek visszacsengésére emlékeztet. Egyet azonban nem szabad soha elfelejteni, hogy a lakásfenntartó szövetkezetek létrejötte, nem az elmúlt rendszer terméke, azok megalakulása, megalakulásuk szükségessége az 1800-as évek végére datálható, és ami a legfőbb igazság, a társadalom bizonyos nagy számú rétegének, a fejlődő, sokasodó munkásosztály szükségleteinek a kielégítését szolgálta. Az 1800-as évek vége felé, erős ipari fejlődés indult el a világon, különösen Európában, elsősorban Angliában. Az ipari létesítmények növekedésével szükséges volt a termelési feladatok ellátásához nagy számú munkás réteget összpontosítani, akik elhelyezéséről a munkáltató szervezeteknek kellett gondoskodni, így erőteljes munkáslakás építések indultak meg. A nagyszámú lakás üzemeltetését, fenntartását az építetők már nem tudták felvállalni, és mivel a lakások építésében a munkások anyagi hozzájárulása is benne volt, célszerűnek látszott olyan fenntartó szervezetek létrehozása, ahol mindenkinek anyagi érdekeltége, van, a feladat nagy. Így hozták létre az első lakásfenntartó szövetkezéseket. Ez a folyamat később egész Európában, a fejlett ipari övezetekben szélesebben elterjedt.

Magyarországon is a századforduló idején, nagyon sok lakásfenntartó szövetkezet alakult, amelyek a mai napig megvannak és üzemeltetnek.

Később az 1960-70-es évek tájékán, a kialakult demográfiai robbanás nagyszámú lakás építését követelték meg. Az Ingatlankezelő vállalatok, a megnövekedett üzemeltetési igényeket már nem tudták kielégíteni, hiszen Székesfehérváron is évi 1600 lakásnál többet adtak át, így a szükség azt követelte, hogy az újonnan átadott lakások üzemeltetésére, különböző szervezeteket kellett létrehozni, erre a legalkalmasabb volt az addig jól bevált lakásfenntartó szövetkezeti forma. Székesfehérváron 1970-es évek elején 14-15 lakásfenntartó szövetkezet volt, ezek közül egy pár fuzionált a másikkal, de a tízes nagyságrendet mindig meghaladta a lakásfenntartó szövetkezetek száma. A különböző épülettípus rendszerek más felkészültséget, apparátust igényeltek, ezért az ideális kezelt lakásszámot elég nehéz volt meghatározni. Nem lenne teljes a kép, ha nem tennénk említést a társasházakról. Ezt a szervezeti formát is a szükséghelyzet hozta létre, a viszonylag nagy lakásszámú szövetkezetek mellett a kisebb lakásszámú magányosan álló épületek kezelését ezzel a megoldással sikerült rendezni. E rövid, de úgy gondoljuk a szervezetünk megítélése szempontjából fontos történeti áttekintés után a szövetkezet elmúlt évi tevékenységét elevenítenénk fel.

Lakásfenntartó Szövetkezetünkhöz 3941 lakást magába foglaló 45 épülettömbben helyezkedik el. Épületeink dunajvárosi, győri és veszprémi házgyár által gyártott panelekből épültek fel, 1968-as évjáratú az első panel épület. Az épületek 146 db lépcsőházat foglalnak magukba, amelyből 73 db 10 szintes, négy darab 7 szintes 69 db 5 szintes felvonó nélküli.

Üzemeltetett összes lakás alapterület 209 047 m<sup>2</sup>. Ez a szám azért lényeges, mert minden lakásokkal kapcsolatos felmerült költség ez alapján kerül felosztásra. Köztudott, hogy a lakások tulajdonosai a lakások alapterülete után fizetik a *használati díjat*, amely az adott lépcsőház üzemeltetésével kapcsolatos költségeket tartalmazza, valamint a *felújítási díjat*, amely az épület közös használatú részeinek, épületgépészeti berendezéseinek, műszaki berendezések felújításának költségei tartalmazza. A szövetkezet vagyonának bevételei is a tényleges négyzetméterek alapján kerülnek visszaosztásra. A felújítási díjat, valamint a használati (üzemeltetési) díjat nevezzük az ún. *közös költségnek*. Ennek megfizetése a tag és nem tag tulajdonosok feladata. Amennyiben, ha valaki helyiséget, esetleg garázst bérel, annak a költsége külön van az adott ingatlanra ráterhelve.

A lakóépületeink, intézőbizottsági körzetekbe tartoznak. 8 intézőbizottsági körzet van, ezt az épületek területi széttagozódása miatt kellett így megoldani. Az egyes intézőbizottsági körzet élén van az intézőbizottság elnöke, aki egyben az igazgatóság tagja. Ezen kívül az adott intézőbizottsághoz tartoznak a küldöttek, valamint a lépcsőházi kapcsolattartó személyek. Ezek megválasztásáról, illetve kinevezéséről az SZMSZ-ben olvashatnak. Ugyanitt található a szervezeti ábra, melyből a szövetkezet felépítése, és ebből fakadóan a működése könnyen megérthető.

Az operatív részleg összetétele is az SZMSZ-ben megtalálható. A lakásfenntartó szövetkezet jogi képviselőjét ügyvéd látja el megbízási szerződés alapján.

Az elmúlt évben végzett feladatokról a következő tájékoztatást adjuk. A szervezetünk irányítása és működése, a mindenkori törvények rendelkezések és jogszabályok alapján történik. Sok feladatot ad az újonnan megjelent rendelkezések átvezetése a szövetkezet működési rendszerén. Komoly feladat volt az elmúlt évben az adatvédelmi rendelkezések alkalmazása a szövetkezetben belül, mert mint mindenki előtt ismert, közel 4000 tulajdonos adatait kell tárolnunk, megőriznünk a szabályzatoknak megfelelően. Szeretnénk megteremteni annak a lehetőségét, hogy számunkra minden tag és nem tag tulajdonos interneten elérhető legyen,

természetesen a szabályok szigorúbetartása mellett, mert így tetemes postaköltséget sikerülne megtakarítani, felgyorsulhatna az ügyintézés, a tulajdonosok az Őket érintő adatokba bármikor betekintést tudnának nyerni.

Komoly feladatot jelentett, az egyes lakásokra felszerelt klímaberendezések szabályzatának, felszerelési és használati lehetőségeinek kialakítása, és szabályozásának kidolgozása annak érdekében, hogy ezen rendszerek üzemeltetése szabályszerű legyen, egymást ne zavarják, és a működtetések során se a személyi tulajdonban, se az épületekben kár ne keletkezzen.

A fűtési szezon végével, sok tulajdonos fűtésátalakítást, radiátor cserét végeztet. Sajnos nagyon sok esetben szakszerűtlenül, úgy, hogy a fűtési rendszer téli időszakban nem működik rendesen. Mielőtt bárki ilyen munkálatokba belekezdene, a tennivalók, lehetőségek és a szabályok tisztázása érdekében keresse fel a szövetkezet műszaki részlegét, ahol a kellő tájékoztatást meg fogja kapni.

Az elmúlt évben sok félreértést és problémát okozott az épület, és a lakások tulajdoni határainak a félreértelmezése. Az nyilvánvaló, hogy a munkálatok finanszírozásánál az ún. közös költségből, csak a szövetkezet tulajdonrészén végzett javításokat lehet finanszírozni. A félreértések elkerülése érdekében a tulajdonviszonyok tisztázása a lakásszövetkezet alapszabályában rögzítettek szerint alakul, a viták elkerülése érdekében ezt érdemes átolvasni, kétély esetén a lakásszövet tud segítséget nyújtani.

Már egy éve új biztosító társaság (**Groupama**) kezeli a szövetkezet épület állományának a vagyon és tömbbiztosítását. Kiadványunkban az erre vonatkozó tájékoztatást is megtalálják.

Az elmúlt év gazdasági eseményeit a gazdálkodásunkat érintő, és erősen befolyásoló ár intézkedések erősen befolyásolták. Ezek olyan jellegű kiadások és költségek, amelyek a tevékenységünket közvetlenül ugyan nem befolyásolják, de a gazdálkodásunk eredményére elég erős hatást gyakorolnak.

Sok olyan kiadásunk van, amely látható változást nem eredményez, végrehajtásuk viszont jelentős költségekkel terheli gazdálkodásunkat, évente szövetkezetünknek több milliós kiadás jelent. A kötelezően elvégzendő megelőző vizsgálatok, vészvilágítás, menekülési útvonalak jelzéseinek megléte, hő és füstelvezető rendszerek ellenőrzése és javítása, tűzmelegelőzési ellenőrzések intézkedések megtétele, száraz-tűzivíz rendszerek ellenőrzése, menekülő utak rendben tartása és még sorolhatnám, tízmilliós nagyságrendű kiadást jelentenek évente, de valamennyien tudjuk, hogy ezen rendszerek rendben tartása az épületek biztonságos működtetését eredményezi. Az elmúlt időszakban, nagy gazdasági kárt okozó ilyen hibákat magába foglaló esemény lakásszövetkezetünk működési területén nem történt.

Fokozott figyelmet fordítunk a kintlévőségek minél alacsonyabb szinten tartására. Az elmúlt évben használati díj tartozás és túlfizetés egyenlege 1 742 552 Ft összegben sikerült megtartani. Még mindig okoz problémát az egyes lakástulajdonosoknál, vízdíj tartozást, illetve lejárt hitelesítésű vízmérő órák cseréjének elmulasztása miatti rendszerből kizárt fogyasztók kezelése. Az ilyen fogyasztók között a vízdíjat, anyagi ellenszolgáltatásért a lakásszövetkezet számlázza, tehát érdemesebb lenne az ilyen fogyasztóknak az elmaradt tennivalók pótlása, hogy a vízmű újból közvetlenül nekik számlázhasson. Az elmúlt évben is fontos feladatnak tartottuk, a szövetkezeti vagyon hasznos működtetését. Ide tartoznak a bérlemények, illetve a bérbé adható helységek hasznosítása. A tavalyi évben ebből a tevékenységből 151 296 209 Ft bevételre tettünk szert.

A tavalyi évben a társasházak kezelési tevékenységét gazdaságossági okokból megszüntettük. Erre vonatkozóan Székesfehérváron nagyon sok szervezet tevékenykedik, akik ezt a feladatot ellátják, gazdasági szempontból ez a tevékenység nekünk nem éppen kifizetődő. Gazdálkodási tevékenységünk, valamint az ezzel kapcsolatos adminisztráció teljes egészében hálózatban működő számítógépes rendszerre épül. Munkatársaink szakmai felkészültségének és hozzáértésének köszönhetően, a megvalósítandó célok érdekében rendszerünket folyamatosan fejlesztjük.

A 2026. év főbb célkitűzései között a gazdasági stabilitás megőrzése, bizonyos mértékű fejlesztése, az épület állományunk állagának megőrzése karbantartása, szakszerű felújítása szerepel. Ami némi változást hozott a tevékenységünkbe az az, hogy felújításinkat igyekszünk olyan formában szervezni és alakítani, hogy azok illeszkedjenek a város közműrendszerének a várható munkálataihoz. Amit nyugodtan kijelenthetünk, épületeink állapota megfelelő, minden szükséges időszakos vizsgálatot elvégeztettünk, a rendkívüli beavatkozások sem technikailag, sem anyagilag gondot nem okoztak, bízunk abban, hogy nem is fognak okozni.

A lakásfenntartó szövetkezetünk legfőbb célja épületeink zavartalan, megbízható, biztonságos üzemeltetése, tagjaink nyugodt lakhatási és életkörülményeinek a biztosítása, a szövetkezet vagyonának kezelése és hasznosítása a tagságunk érdekében.

#### **Rövid tájékoztató a szövetkezetünk jogi tevékenységéről:**

A 2025. évben szövetkezetünket bíróság nem kötelezte kártérítés vagy bírság megfizetésére. Egyéb hatósági bírságot sem szabtak ki szövetkezetünkkel szemben.

Szövetkezetünk a tartozásbehajtást folyamatosan intézi, már alacsonyabb összegű tartozások behajtását is megkezdi, így megelőzve, hogy a lakástulajdonosok olyan nagyösszegű tartozást halmozzanak fel, amelyet már nem tudnak kezelni. Tehát nem csak az állományunk érdeke a folyamatos behajtás, hanem valójában az adósoké is.

Szövetkezetünkkel vagy tisztségviselőjével, dolgozójával szemben büntetőeljárás nem indult, szövetkezetünk egy magánvádas eljárást indított becsületsértés miatt egy szövetkezeti taggal szemben.

A jelenleg folyamatban lévő ügyek között sincs olyan, amely alapján kártérítést vagy késedelmi kamatot kellene fizetnie szövetkezetünknek. 5 000 000 Ft-ot meghaladó perértékű eljárás sincs folyamatban.

#### **A 2026. január elsején bevezetett változásokról:**

Nem a szorosán vett jogi tevékenység ismertetéséhez tartozik, de sok tag felfigyelt arra, hogy a közösségi megbízotti tisztség megszűnt és helyére közösségi kapcsolattartó került. Erről szövetkezetünk küldöttgyűlése határozott. A határozat megtalálható a 2025. évi küldöttgyűlés anyagában.

A módosítást az indokolta, hogy a rendszeresen tartott választás sok helyen komoly feszültséget gerjesztett a lépcsőházban lakó szövetkezeti tagok között, illetve a jelöltek személyei között. Sokan félreértették a feladatukat is és úgy gondolták, hogy ők kizárólag a lépcsőházban lakó szövetkezeti lakók érdekeit képviselik a szövetkezettel, mint ellenféllel szemben. Ez a szereptévesztés nagyon sok feszültséget teremtett, pedig, ha vették volna a fáradságot a feladatkörük elolvasásához, akkor láthatták volna, hogy fő tevékenységüként a kapcsolattartás és az információáramlás biztosítása a feladatuk és nem az intrikálás.

A közösségi megbízotti tisztséget jogszabály nem írja elő, ezt szövetkezetünk küldöttgyűlése vezette be, így azt meg is szüntethette.

A közösségi megbízotti intézmény problémája nem csak az volt, hogy a választási eljárás feszültséget teremtett a tagok között, hanem félreértették a feladatát is, ahogy fentebb már jeleztük. A megválasztott nem érezte érdekének a szövetkezeti intézkedések és a tevékenység ismertetését és megmagyarázását, ellenben nagyon sokan a tagságot félretájékoztatva a szövetkezet ellen hangolták. Az így tévedésben tartott tagság nem hívta vissza a feladatát rosszul végző megbízottat. Maga a visszahívás is jelentős adminisztrációval és lépcsőházon belüli újabb feszültségekkel járt. A kialakult rendszer gyakorlatilag értelmét veszítette, nem töltötte be elsődleges feladatát a minőségi közvetítői tevékenységet. Többen voltak, akik egyáltalán nem végeztek semmilyen tevékenységet sem negatív, sem pozitív értelemben. Ez sem szolgálta sem a tagok, sem a szövetkezet érdekét. Elmozdításuk nehézkes és sok esetben érdeklődés hiányában lehetetlen volt.

Az új rendszer, a közösségi kapcsolattartó ezeket a hibákat küszöböli ki. Az igaz, hogy választás nincs a tisztség betöltésére, de bármelyik tag a jelölőbizottság felé jelezheti, ha arra alkalmas személyt talál és a lépcsőházban lakó szövetkezeti tagokkal megbeszéli. A biztosíték az eljárásban ott van, hogy a jelölőbizottság is megvizsgálhatja az alkalmasságát, tehát csak olyan személy juthat tovább az igazgatóság elé, akit a tagok javasoltak és a jelölőbizottság alkalmasnak ítélte. A jelölőbizottság a javaslatát az igazgatóság elé terjeszti, ahol az igazgatóság tagjai meggyőződnek a személy alkalmasságáról, különösen az adott körzet igazgatósági tagja véleménye alapján. Ezt követően kerülhet sor a jelölt felkérésére, mely felkérést az igazgatóság küldi meg a jelöltnek. A jelölt dönt arról, hogy elfogadja-e a felkérést. A már közösségi kapcsolattartó személy tisztségét betöltő szövetkezeti tag az igazgatóság által visszahívható. A visszahívás oka lehet akár a tagok, akár a szövetkezet vezetésének elégedetlensége a kapcsolattartó tevékenységével. Ez a körülmény biztosítja azt, hogy a tisztségviselő valódi feladatát lássa el mind a szövetkezet, mind a tagok érdekében. Ezzel jelentős feszültségforrás iktatódik ki a rendszerből és hatékonyabbá válik az intézmény. Ez a tisztség határozatlan idejű, amíg a felkért személy megfelelően látja el tevékenységét nem kell újra választani vagy felkérni, amely jelentős adminisztrációs teher csökkenéssel jár.

Kiadványunk, tájékoztatónk a későbbiekben bemutatja a Felügyelő Biztos tájékoztatását, műszaki részleg múltévi tevékenységét, 2026. év célkitűzését, a gazdasági részleg részletes tájékoztatását, fontos, lakhatást érintő információkat, épületvagyoni biztosításával kapcsolatos tájékoztatónk, valamint azokat a fontos telefonszámokat, elérhetőségeket, ügyfélfogadási rendet, amelyek a biztonságos lakhatást és ügyeik intézését szolgálják. Természetesen szeretnénk, hogy akinek észrevétele, véleménye javaslata van, úgy a kiadvány kézhezvétele és áttanulmányozás után azt tegye meg, hogy értékes javaslataikat munkánkban hasznosítani tudjuk.

E bevezetőben igyekeztünk egy keskeny, átfogó tájékoztatást adni Önöknek annak érdekében, hogy munkánkat jobban megismerjék, tisztába legyenek azokkal a feladatokkal, amelyek megoldása közös feladatunk, eredménye viszont valamennyiünk érdekét szolgálja.

Székesfehérvár, 2026. február 25.

Herczeg József

Szövetkezet elnöke

Farkas Béla

Szövetkezet ügyvezetője

## Felügyelő biztosi tájékoztató

Tisztelettel köszöntöm szövetkezetünk minden tagját abból az alkalomból, hogy az elmúlt év tapasztalatairól, problémákról tájékoztassam Önöket.

Immár harmadik alkalommal történik meg az írásbeli tagi tájékoztató, amelynek a hatásosságát, információ áramlás elvégzésére sokkal jobbnak tartom, mint a „tagértekezleteket”, mivel ezen az érdeklődés nagyon minimális volt általában 10% (néhol 2-3%-os volt) alatti részvételekkel zajlott.

Mint Felügyelő biztos másodsor teszek ilyen irányú felkérésnek eleget, mivel beszámolnom csak a küldöttgyűlés felé van kötelezettségem, de úgy érzem, hogy minden tagunkkal szükséges bizonyos észrevételeimet, tapasztalataimat megosztanom.

A Lakásszövetkezetünk gazdasági helyzete stabil, a számviteli fegyelmét jó szintűnek tartom. Abban is előrelépés történt, hogy azok a lépcsőházak, akik nem rendelkeznek megfelelő felújítási alappal –ez immár két lépcsőház - tudja igénybe venni az előleg intézményét, ami természetesen visszafizetési lehetőséget is jelent. Így nem más lépcsőház pénzeszközeit veszi igénybe.

Mindenki előtt ismert, hogy az az elvárásom, hogy amely szervezeti egységnek/lépcsőháznak nincs, felújítási pénzeszköze az ne tervezzen felújítást, e kívánalomnak egyre jobban megfelelnek a lépcsőházak. Így a gazdasági helyzetünk is jelentősen javulni fog.

Kaptam olyan jelzéseket, hogy miért kell/ett emelni a közös költségből a használati díjat, de mindenki előtt ismert, hogy jelentősen növekedtek az igénybevett szolgáltatások díjai, az anyagköltségek nagyon elszálltak, és nem is fognak visszatérni a korábbi összegekre.

A használati díjemeléshez minden esetben számításokat végzett az ügyvezetés, így nem kell –várhatóan – a felújítási alapból összegeket átvezetni az üzemeltetési költségekre.

Mivel az emelés differenciáltan történt 0Ft - 30Ft/m<sup>2</sup> összegben, az összecszerúséget alátámasztó számításokat elvégeztem és az Igazgatóság felé javaslataimat írásban megtettem, az emelés differenciált javasoltam elfogadni.

Ezzel nagyobb keret (felújítási) marad a lépcsőháznak arra, hogy minél biztonságosabbak legyenek és szebbek legyenek az épületeink.

A megtartott Intéző Bizottsági értekezleteken majdnem minden körzetben részt vettem, ahol a különböző problémákra helyben a szakemberek válaszoltak, nekem személy szerint nem tettek fel kérdéseket.

Kérem Önöket, hogy a Tagsági beszámolót tekintsék át és javaslataikkal segítség a szövetkezetünk munkáját.

Székesfehérvár, 2026. február 25.

Páli Csaba sk.  
Felügyelő biztos

*Az üzemeltetési részleg beszámolója a 2025.évben elvégzett munkáiról, és a 2026. évben elvégzendő feladatokról*

*Bevezető*

Az üzemeltetési részleg a szövetkezet alapszabálya és szervezeti működési szabályzat alapján szervezi, és végzi munkáját. Alapvető feladata a lakásszövetkezet kezelésében álló 44 épület, 146 lépcsőház és 3941 tagok tulajdonában lévő lakás zavartalan üzemeltetése, szükséges megelőző karbantartások elvégzése, a felújítási terv összeállítása és annak lebonyolítása, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatókkal való kapcsolattartás. Hatósági vizsgálati jegyzőkönyvek határidőre történő elkészítése, archiválása és dokumentálása.

Az épületek biztosítással kapcsolatos ügyintézés, kártérítési események követése, dokumentálása.

Bérlemények tekintetében, bérlő váltás esetén bérleményeink visszavétele-kiadása, bérbeadás előtt szükséges karbantartások, felújítások lebonyolítása. Alagsori helyiségekkel való gazdálkodás.

Épületeink és környékének takarítása, szemétszállítás és lomtalanítás lebonyolításban való részvétel. A napi feladataink a lakossági hibabejelentések munkalapjainak elkészítése, a bejelentések kivizsgálása, szükséges javítások elvégzése.

Az épületek életkorából adódó elhasználódás miatt elkerülhetetlen a folyamatos karbantartás, épületgépészeti rendszerek felújítása. A szövetkezet alapvető célja és feladata az épületeink zavartalan üzemeltetése, a biztonságos lakhatás biztosítása. Folyamatosan nagy hangsúlyt fektetünk az épületek műszaki állapotára, annak felmérésére. Az épületek őszi műszaki bejárásán tapasztaltakat, a közösségi kapcsolattartókkal, a műszaki bejárását követően kiértékeljük, valamint hozzávettük a lépcsőházak tagságának felmerült igényeit. Az elvégzett kiértékelés alapján árajánlatokat kértünk be, figyelve a műszaki szükségesség által diktált feladatokra, a munkatársak által megvizsgált műszaki állapot alapján, állítottuk össze az elkövetkezendő év felújítási tervzetét. Azonban amint azt már az utóbbi években tapasztaltuk, terveinket részben tudjuk teljesíteni, mivel a rendkívüli meghibásodások miatt minden erőnkkel a hirtelen jelentkezett műszaki problémák mielőbbi megoldására kell törekedni. A 2025 évben is a szennyvíz és a csapadékvíz alapvezetékek teljes cseréjét kellett elvégezni a hirtelen bekövetkezett súlyos műszaki hibák miatt. Szükségyszerűen, a terveinktől eltérve készült el a **Salétrom u. 7., a Kígyó u.2., a Mancz J.u.8., Palotai u.53., a Pilinszky tér 5., Pilinszky tér 9.** szennyvíz és csapadékvíz alapvezeték cseréje.

A kialakult helyzet azonnali beavatkozást kívánt. További nehézséget okoz, hogy épületeink alagsori helyiségeiben, bérleményeinkben működő vállalkozások üzemelnek. A teljes gépészeti alapvezeték cseréket úgy kell lebonyolítani, hogy az üzletek működése, a lakások zavartalan üzemeltetése megoldott legyen. A váratlanul elénk táruló, szükségyszerű felújítások nagy anyagi terhet jelentenek adott lépcsőházaknak.

A szükségyszerű beavatkozást stabil anyagi háttér nélkül szinte lehetetlen lenne megoldani, ezek megoldásához az egyes épületek felújítási alapja nyújt fedezetet. Ezért a jövőben arra kell törekedni, hogy az egyes lépcsőházak, biztonságos fenntartása érdekében kellő felújítási alapot képezzenek. Alapvető feladatunk, hogy a felmerült hibákat, ami a biztonságos üzemeltetést veszélyezteti azonnal el tudjuk háritani. A felmerült műszaki hibák miatt sokszor szükséges a

teljes helyreállításhoz a burkolat, lépcsőház festések helyreállítása, amelyek elvégzéséhez a meglévő kapacitásokat alapvetően figyelembe kell venni.

A műszaki hibák kialakulása nagyon sok esetben az épületek berendezéseinek nem rendeltetésszerű használatának következménye, azaz olyan tárgyak kerülnek a szennyvízvezeték rendszerbe, ami dugulást okoz. Az 50 évesnél idősebb csővezetéken elvégzett duguláselhárítás könnyedén csőtöréshez vezethet, ami a teljes vezetékrendszer cserét generál. A súlyos műszaki hibák kialakulásához sok esetben a szakszerűtlen, a rendszert (épületeinket) nem ismerő szakemberrel elvégzett szennyvíz alapvezeték duguláselhárítás vezet. A nem hozzá értő beavatkozással sok esetben súlyos károkat okoznak a szennyvíz alapvezeték hálózatban. Ezért most is felhívjuk a lakástulajdonosok figyelmét arra, hogy gerincvezeték dugulás esetén lehetőség szerint a szövetkezet szerződött szakembereinek a segítségét vegyék igénybe.

A 2025. év tervei között szerepelt a **Palotai u.53.-55.-57.-59.-61.-63.-65.** gáz alapvezetékeinek cseréje. A Palotai u.55.sz lépcsőháznál jelentkező üzemzavar hívta fel a figyelmünket arra, hogy az eredeti, még acél csővezetékek cseréjét szorgalmazni kell. Az E-ON gázszolgáltató kapacitása miatt a Palotai u.55, és a 65. számú lépcsőház gáz bekötő vezeték cseréjét tette lehetővé. A jövőbeni felújítások ütemezése a gázszolgáltatóval közösen történő egyeztetés után valósulhat meg.

Így a **2026.** évben a városi közműrendszer várható felújításához igazítva a Palotai u.**67.-69.**sz. lépcsőházak gáz bekötő vezetékének cseréjét tervezhetjük. Az ütemezés módosulhat rajtunk kívül álló okok miatt. illetve a gázszolgáltató fenntartja annak jogát, hogy a műszaki szükségesség figyelembevételével a gázvezeték cseréjét mikor, melyik épületnél tudja ütemezni.

Egyre nagyobb igény mutatkozik az épület, illetve a benne lévő lakások villamos hálózatának 32 A teljesítményre történő felbővítése.

Az állam támogatja anyagi ellenszolgáltatás nélkül a 32A való felbővítést. Azt azonban tudni kell, hogy az egyes lépcsőházak átalakítás komoly anyagi konzekvenciát von maga után. Emlékeztetül - a lakás tulajdonosok 2/3 részének kell a felbővítést kérni, és amennyiben ezt megszavazzák, - a kötelezettség valamennyi lakás tulajdonost terheli. Fel kell vállalni - pénzeszköz fizetése mellett- a tervek elkészítésének költségeit, amelyet az üzemeltetett négyzetméter arányában osztunk szét. A pontos tervek elkészülése esetén tudjuk a költségvetést összeállítani. A villamos hálózat felújításával kapcsolatos pontos tájékoztatás a Lakásfenntartó Szövetkezet honlapján megtalálható, valamint kérhetik a Lakásszövetkezet üzemeltetési részlegén. Kapacitásaink a lépcsőházak anyagi lehetőségeit figyelembe véve **2026 évben 5-6 lépcsőház** villamoshálózatának felújítására nyújtanak lehetőséget. Az eddig felmerült igények alapján, és az előzetes felmérések után elindítottuk a **Cserepes köz 5. és a Mancz J.u.6.sz.** lépcsőházak villamos hálózat felújítását a 32A teljesítmény növelés tekintetében. **Tájékoztatásul szeretnénk közölni, hogy a 32 A-ra rákötés feltétele, amit a szolgáltató előírt, minden lakásnak, a rákötéshez szükséges feltételeknek meg kell felelni, amit a szolgáltató által delegált szerelő ír elő, és rákötés előtt ellenőriz.**

A 101/2023.(XII.29) BM rendeletben a tűzvédelmi szabályzat módosult, 2024.01.02.-től hatályba lépett. A Villámvédelmi rendszer Szabványossági vizsgálatára és az Erősáramú Berendezések Villamos Tűzvédelmi Felülvizsgálatát kezdeményezte a Katasztrófa Védelmi Hatóság.

A villamos berendezések villamos biztonsági felülvizsgálatát és a villámvédelmi rendszer felülvizsgálatát a Profinel Kft-vel végeztetjük, ami a 2025. évben megvalósult. A megváltozott rendelet értelmében a szakhatósági vizsgálat 6 éves időtartamra szól, kiterjed a villámvédelemre, tűzvédelemre és az érintésvédelemre. A 2025. évben teljesített felülvizsgálatok összes költsége: **17 250 120.-Ft**. A felülvizsgálat 6 évente esedékes.

### **2025. főbb eseményei, 2026 év tervezett felújításai**

#### **Szennyvíz és csapadékvíz gerincvezeték felújítások:**

2025. évben a terveinkben nem szerepelt, a sürgősségi helyzet miatt megvalósult gépészeti szerelvények cseréje.

- Salétrom u.7. szennyvíz és csapadékvíz alapvezeték cseréje **4 154 932.-**
- Kígyó u.2. szennyvíz alapvezeték cseréje **2 629 941.-**
- Mancz J.u.8. szennyvíz alapvezeték cseréje **1 713 876.-**
- Palotai u.53. szennyvíz alapvezeték cseréje **1 442 209.-**
- Pilinszky tér 5. szennyvíz és csapadékvíz alapvezeték cseréje **4 397 637.-**
- Pilinszky tér 9. szennyvíz és csapadékvíz alapvezeték cseréje **4 163 231.-**

A műszaki állapot felmérésből adódóan a Palotai u. **63.-65.-67.-71.-73.sz.** lépcsőházak elkorrodált már beomlott csapadékvíz alapvezeték cseréi valósultak meg.

A **2026.** évben a Palotai úti csapadékvíz alapvezeték cseréket a **77-79** lépcsőházaknál, valamint hiba felmerülése esetén a többi lépcsőházaknál is tovább folytatjuk.

2026. év elején a **Rákóczi u.12.** szennyvíz ejtővezetékének cseréjét kell elvégezni. A helyszíni vizsgálatok azt igazolták, hogy a még eredeti szennyvíz gerincvezeték a lerakódástól, vízkőtől teljesen leszűkült, használatra alkalmatlanná vált. Nagy figyelmet kell fordítani a hiba bejelentésekre, mivel sok esetben árulkodó jelei a lépcsőházban egy hamarosan bekövetkező üzemzavarnak.

#### **Kaputelefon:**

2025. évben kaputelefon javítások költségei az alábbiak szerint alakultak.

- felújítási költség: **260 000.-Ft**
- éves karbantartási költség: **1 287 530.-Ft**

A névtábla csere díja a lakástulajdonost terhelik.

#### **Épületlakatos munkák:**

A lakatos munkáink zömét az olajfékek karbantartása, és a másolt kulccsal, valamint hamisított kulcsokkal okozott zár rongálás javításai teszik ki. A hamisan másolt kulcsok súlyosan rongálják a zárbetétet.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy az eredeti, nem másolt lépcsőházi kulcs a Radnóti tér 8. sz. ügyeleti irodában vásárolható. A lakatosszerkezeti munkák költségei az alábbiak szerint alakultak a 2025. évben.

- felújítási költség: **810 426.-Ft**
- éves karbantartási költség: **5 399 081.-Ft**

### Épület szakipari munkák:

2025.évben a Kígyó u.2. és Kígyó u.4. sz. lépcsőházak burkolat felújítása és a lépcsőházak festése valósult meg.

A felújítás költsége: Kígyó u.2. burkolás, festés díja : **4 417 077.-**

Kígyó u.4. festés felújítás díja : **1 335 500.-**

Felújításra került a Sarló u.6.-10. épületek lábazati elemei.

A felújítás költsége : **2 115 211.-,**

### Klíma berendezések engedélyezése:

A nyári hőmérséklet emelkedése, a megváltozott időjárási viszonyok miatt egyre nagyobb számban keresnek fel bennünket a klímaberendezések szerelhetőségével kapcsolatban. Meg kellett keresnünk azt a megnyugtató megoldást, hogy a szerelés szakszerűen történhessen, és a felszerelt berendezést sem az épületben sem a szomszédoknak kárt ne okozzon, ne legyen balesetveszélyes. Indítványoztuk a már felszerelt klímaberendezések összeírását. Nyilatkozattételre kértük a lakástulajdonosokat, hogy számba vehessük az évek alatt eddig hány darab berendezés került felszerelésre. Eddig 500 db berendezésről érkezett bejelentés. Kihhasználva a nyilatkozattétel alkalmával a műszaki kialakítás tekintetében tudunk tájékoztatást adni arról, hogy a berendezés kondenzvíz elvezetése miként kerülhet kialakításra. A szabadba történő kivezetés nem megengedett, a berendezés kondenzvizét tartályba kell gyűjteni. ***Továbbra is kérjük azon tagjainkat, aki ezután szeretnének készüléket felszerelni, felvilágosításért tanácsért keressék a lakásszövetkezet üzemeltetését.***

### Felvonók felújítása:

Kiemelt feladat a felvonók 280/2015. (IX.22.) kormányrendelet szerinti elvégzendő kötelező korszerűsítése, felújítása mely az előzetes felmérések alapján, a szükségszerű beavatkozások miatt 2025-ben szövetkezeti szinten összesen **5 897 910.-** Ft-os költséget tett ki. Kötelező évente 2 alkalommal a felvonók műszaki átvizsgálása. A felvonók (liftek) szükséges felújítási, korszerűsítési munkálatait, folyamatosan a felvonó szakértő által javasolt, meghatározott műszaki tartalommal és ütemben végeztük.

A szükséges vezérlés csere a Palotai u.61-ben készült el. A felvonó vezérlés cseréjének költsége bruttó **5 375 910.-Ft** volt. A felújítások szintén saját forrásból, a pénzügyi keretek és a felújítási kapacitás figyelembevételével történtek.

Meg kell azonban jegyeznünk, hogy a felvonók üzemeltetése kapcsán az utóbbi időben bizonyos problémák jelentkeztek. Hogy a kialakult helyzetről teljes információkn legyen, valamennyi (77db) felvonót, és annak kiszolgáló létesítményeit átvizsgáltuk, és a tapasztalatról jegyzéket készítettünk. Ami nekünk problémát jelent, az egyes felvonók javítása, felújítása során kiszerezelt, alkatrészek, a helyszínen lettek hagyva, sok esetben, kirakva a tetőre, illetve a tetőszigetelésre. Ezt az állapotot jeleztük a lifteket karbantartó javító vállalkozás felé, és kértük, hogy ezt az állapotot szüntessék meg. A másik problémánk, amit már sajnos a tagságunk is jelezett, hogy a tervszerű karbantartások, javítások, hibáinak megszüntetése során minőségi problémák merültek fel. Ezt a problémát is jeleztük a karbantartást, szerelést végző vállalkozó felé, kértük gyors és hathatós intézkedésüket.

A 2026. évben a Mikszáth K. u. 1.-3.-5.-7. lifteken fogókészülék és sebességátárolók kerülnek felújításra. A felújítás költsége **3 860 800.-Ft**.

A Palotai út 63. 65.-ben a felvonó vezérlés cseréjét tervezzük a szakmai szükségességet szemelőtt tartva. A felsorolt lift felújítások várható bekerülési költsége **13 800 000.-** Ft lesz.

### **Fűtési rendszerek ürités – töltés:**

Tájékoztatjuk tisztelt szövetkezeti tagjainkat, hogy a 2023. évben megjelent 677/2023XII.29) Kormányrendelet szerint, a távfűtéses és központi fűtéssel rendelkező épületeknél (nálunk valamennyi az) 2027. január elsejétől kötelező a hőleadó berendezésekre (radiátorokra) vagy hőmennyiségmérő, vagy költségosztó berendezéseket felszerelni, és a fűtési díját ezen mérések alapján elvégezni. Mivel lakásszövetkezetünk a „**Panel program**” keretében ezen munkálatokat a Rákóczi út 27/A,B,C, 29/A,B,C, kivételével elvégezte, nem maradt más hátra, csak a távleolvasó rendszer beszerelése és üzembehelyezése. Az előbb említett épületnél - mivel tagsági akaratból a fűtéskorszerűsítés elmaradt - amihez az állam 2/3-os állami támogatást adott volna, kénytelenek voltunk a munkálatokat saját erőből elvégezni, ami **20 702 105 Ft** összeget tett ki. Így ez az épületünk átmenetileg csak minimális felújítási hányaddal rendelkezik, a szükséges munkálatok közül csak a **legsürgetőbbet tudjuk elvégezni.**

Még annyit megjegyeznénk, mivel a panelprogram keretében a szövetkezeti épületeken ezeket a munkákat elvégeztük 2012-ben, így a 20 000 000 Ft-ot érő okos leolvasó rendszert a rendszergazda térítésmentesen szerelte fel, és nem kellett új költségosztókat beépíteni, így 140-160 M Ft-ot takarítottunk meg.

A fűtési rendszer felújítására, radiátor cserék lebonyolítására csak a fűtési szezonon kívül van lehetőség. Ennek időpontja minden év **május 15 - szeptember 15** között, fűtési időszakban, csak meghibásodás esetén van lehetőség ürités töltésre, amelyet csak a lakásfenntartó szövetkezet üzemeltetési részlege kezdeményezhet. Az ürités, visszatöltés a tagok számára díjköteles, annak költségei a megrendelőt terhelik, amit a Széphő Zrt-nél lehet kifizetni. A fűtésrendszer felújításához és szakszerű szereléshez nélkülözhetetlen tájékoztatót a Széphő Zrt. és a szövetkezet műszaki részlegének munkatársai adják. A fűtési rendszerrel kapcsolatos tájékoztatónkat, kiadványunk **1. számú mellékletet** tartalmazza. 2025. évben 68 szerelést regisztráltunk., ebből hibás szerelés miatt 4 esetben kellett a javítás után megismételni a műszaki átvételt. Radiátor csere esetén, a radiátor típusára méretére, felszerelési körülményére történő felvilágosítást a lakásfenntartó szövetkezet üzemeltetési részlegénél kérhet.

### **Bérlemények:**

Bérleményeket a bérlet esetleges felmondása esetén, a bérleti szerződésben rögzített eredeti állapotban van módunk visszavenni. Az utóbbi időben a bérlemények korszerűsítésére, nyílászáróinak cseréjére sok gondot fordítottunk. Bérlemény kiadhatóság tekintetében alap a tiszta, festett falak és a megfelelő műszaki állapot. Az emelkedő kivitelezési és anyag költségek miatt arra törekszünk, hogy minél kevesebb ráfordítással a kiadhatóságot biztosítsuk. Vizsgáljuk a leendő bérlő igényeit és azt, hogy milyen vállalkozás céljára használná a bérleményt. Bérleményeink lakó épületben helyezkednek el, ezért külön figyelemmel kell eljárni a bérbeadás tekintetében, a vállalkozás nem zavarhatja a lakók nyugalma, zavartalan lakhatását. Célunk a bérlővel kapcsolatban a hosszú távú kapcsolat kialakítása. 2025. évben a Pilinszky tér 8. szám alatti bérleményünkben végeztünk felújítást a kiadhatóság érdekében.

### Alagsori helyiségekkel kapcsolatos információk:

A lakás elidegenítése során az alagsori helyiségek a szövetkezet megkerülésével nem adhatók tovább. Az alagsori bérlemény nem a lakás tartozéka. Mivel csak korlátozott mértékben és nagyságban állnak rendelkezésre, kénytelenek voltunk komoly szabályozást a kiadással, illetve a bérléssel kapcsolatban.

A helyiségek önkényes átruházása tilos! Az alagsori pincehelyiségekre igénylést kell beadni a szövetkezet házgondnokához. Tudni kell, hogy az egy lakástulajdonosra jutó alagsori alapterület 10 szintes épület esetén 0,3 m<sup>2</sup>, ötszintes épület esetén 0,6 m<sup>2</sup>. Tehát a helyzet mutatja, hogy a rendelkezésre álló alagsori helyiségek száma és mérete véges, elosztása komoly feladatot ró a személyzetre. Alagsori bérleményre, helyiségre csak az a szövetkezeti tag tarthat igényt, aki életvitelszerűen az épületben lakik, nincs közösköltség tartozása, vagy saját tulajdonú garázsja. Lakásbérlő, kiköltözött szövetkezeti tag alagsori helyiségre **nem tarthat** igényt. Sajnos a helyiségek korlátozott száma miatt nem minden esetben tudunk helyiséget biztosítani. Az adott helyiség bérbeadását az igény bejelentésének sorrendje, valamint a Közösségi kapcsolattartó javaslata határozza meg.

### Rovar, kártevő irtás:

Az épületeink közöshasználatú helyiségeiben, lépcsőházakban a szövetkezet a közös költség terhére végezteti el, negyedévenkénti rendszerességgel a rovarirtást. Erős fertőződöttség esetén a szövetkezet 15 napon belül újra elvégezteti a beavatkozást. A beavatkozás hatékonyabb lehetne, ha a lakásokban és az idegen tulajdonú helyiségekben is el lehetne végezni a rovarirtást. Sajnos ezen a téren elég rossz a tapasztalatunk.

***Felhívjuk a lakástulajdonosok figyelmét arra, hogy a lakásokon belül megjelenő ágyi poloskák irtásáról és tovább terjedésének megakadályozásáról, minden esetben a lakástulajdonosa köteles gondoskodni.***

A rovarirtást, csótányirtást továbbra is két vállalkozóval (***Fedóra Plusz Kft, ROVAR-TiGa Bt.***) végeztetjük.

Megköszönve megtisztelő figyelmüket, kérjük, hogy javaslataikkal, ötleteikkel segítsék célkitűzéseink végrehajtását.

Székesfehérvár, 2026. február 25.

üzemeltetés

## Fűtési rendszer felújításával kapcsolatos tájékoztató

### Általános tájékoztató:

A fűtési rendszer lakásokon belüli felújítására, radiátor cserék lebonyolítására **május 15–szeptember 15. között fűtési szezonon kívül van lehetőség.**

A fűtési rendszer felújítását kizárólag a lakás tulajdonosa, illetve a tulajdonos által hivatalos meghatalmazással rendelkező személy kezdeményezheti.

Az ürités – visszatöltés díjköteles, költségei a megrendelőt terhelik, melyet a SZÉPHŐ Zrt. megküld a visszatöltés után. A megrendelő az ürités díján felül légtelenítési díjat is köteles fizetni a Lakásfenntartó Szövetkezetnek, amelynek díja bruttó 9 525 Ft.

Javasoljuk a radiátorcsere ügyintézését pénztári nyitvatartási időre ütemezzék a légtelenítési díj befizetése miatt.

### **Pénztár nyitva tartása:**

Kedd: 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00	Csütörtök: 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00
-------------------------------------	--

A SZÉPHŐ Zrt. a fűtési rendszer leengedését legfeljebb 2 hét időtartamra engedélyezi, ezért a szerelési munkálatokat ezen időszakon belül be kell fejezni.

A régi radiátorokon található költségosztók leszerelését és az új radiátorokra történő áthelyezését a Techem Kft. végzi. A költségosztó átszerelésének egyeztetésével kapcsolatban a **06-1-374-10-10-es** telefonszámon szükséges egyeztetni.

### **A fűtési rendszer felújításával kapcsolatos teendők:**

1. Időpontot kell egyeztetni a szerelővel a fűtési rendszer leürítés miatt.
2. Személyesen fel kell keresni a távhőszolgáltatót (SZÉPHŐ Zrt., Honvéd u. 1) és kérni a radiátorcsere vagy megszüntetés egyeztetéséről szóló hivatalos dokumentum kiadását.
3. A fűtési rendszer leürítéséhez szükséges további ügyintézés személyes megjelenést igényel a Lakásfenntartó Szövetkezet Üzemeltetési irodájában. A helyszínen kitöltésre kerül a leürítésről szóló hivatalos nyilatkozat, valamint egyeztetésre kerül a szerelés tervezett időpontja, amelyhez rendszer leürítését igazítják. A légtelenítési díj befizetése a Szövetkezet pénztárában történik.
4. A fűtési rendszer leürítése után a szerelési munkálatokat el kell végezni a megadott időpontig. A szerelés befejezését követően jelezni kell a SZÉPHŐ Zrt.-nek és időpontot kell egyeztetni a visszatöltésről. Erről az időpontról tájékoztatni kell a Lakásfenntartó Szövetkezetet is. A visszatöltés napján a Szövetkezet munkatársa és a SZÉPHŐ Zrt. munkatársa is ellenőrizni fogja a szerelést, ezért a megrendelőnek az adott napon a lakásban kell tartózkodnia.
5. **Az ürités töltéssel kapcsolatos nyilatkozatok aláírására a lépcsőházi tisztségviselők nem jogosultak, csak az üzemeltetési részleg ügyintézői**

## A szövetkezet 2025. évi gazdálkodásának ismertetése

A Lakásszövetkezet pénzügyi osztályának feladatait a Lakásszövetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, a Számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII.28.) Kormányrendelet, a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, az ide vonatkozó egyéb rendeletek és jogszabályok, a mindenkor hatályos Alapszabály és a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint végzi.

A szövetkezet alapvető feladata a saját tulajdonú ingatlanok állagának fenntartása, felújítása, gazdálkodás a szövetkezet vagyonával.

Fő bevételi forrásaink:

- Épületüzemeltetés bevétele: a tagok és nem tag tulajdonosok üzemeltetéssel, karbantartással és felújítással kapcsolatos befizetései = közös költség befizetés,
- Külső munkák bevételei,
- Vállalkozási tevékenység bevétele = bérleti díj bevétel,  
(A szövetkezet vállalkozási tevékenységének eredményét az alaptevékenységbe visszaforgatja, megkönnyítve ezzel a szövetkezeti épületekben élő tagok fizetési terheit.)

A személyes jelenlét nélküli, írásos formában megtartott tagértekezlet írásos anyagának összegállításához, már szinte a zárásnak megfelelő állapotban kellett lennie a könyvelésnek ahhoz, hogy hiteles adatokat tudjunk megjelentetni a beszámolóban. A tagok visszajelzései továbbra is pozitívak voltak, mindenkire eljutottak az információk a személyes jelentléttel megtartott tagértekezlettel ellentétben.

A pénzügyi beszámoló célja, hogy átfogó, valós és megbízható képet adjon a lakásszövetkezet 2025. évi vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a tárgyévi gazdálkodás eredményéről, valamint a 2026. évi tervszámokról.

A gazdálkodás során a lakásszövetkezet alaptevékenységének elsődleges célja nem a nyereségszerzés, hanem a biztonságos, takarékos és átlátható működés biztosítása, a közös költségek ésszerű felhasználása. A hosszú távú állagmegóvás és felújítási feladatok fedezetének megteremtése.

A beszámoló bemutatja a bevételek és kiadások alakulását, a felújítás helyzetét, valamint a kötelezettségek és követelések állományát. Az adatok a 2025. tárgyévre vonatkoznak, és a rendelkezésre álló könyvviteli nyilvántartások alapján kerültek összeállításra. **(A beszámolóban megjelenő adatok a zárási folyamatok előrehaladtával változhatnak.)**

A pénzügyi munka kiemelt feladata a biztonságos és átlátható gazdálkodás, a közös költségek rendeltetésszerű felhasználása, valamint a folyamatos fizetőképesség és a hosszú távú fenntarthatóság biztosítása. A közös tulajdon fenntartásához szükséges fedezet megteremtése, a felújítási tartalékok tervszerű kezelése, valamint az átlátható és ellenőrizhető gazdálkodás megvalósítása kiemelt jelentőségű.

A 2025. évben tapasztalható inflációs hatások következtében a pénzeszközök reálértéke csökkent, ami a felújítási alap értékmegőrzését és a karbantartási kiadásokat érintette. Ez a

körülmény indokoltá teszi a költségek folyamatos felülvizsgálatát és a gazdálkodás fokozott körültekintéssel történő tervezését.

Igyekszünk megragadni minden olyan pénzügyi lehetőséget, melyek segítségével bevételeinket növelni tudjuk:

- likvid pénzeszközeinket a kamatbevétel realizálása érdekében lekötjük,
- a Mohu Mol Zrt-nek határidő előtt fizetünk, ami skontó bevételt eredményez,
- a készpénzátutalási megbízás postai költségének ellentételezésére a csekkes befizetések utáni többletfizetési kötelezettség lett előírva 12/2023.(III.28.) számú igazgatósági határozat alapján.

### **Elektronikus számlák befogadása:**

Az elektronikus számlázás bevezetése, az e-papír ügyintézés, a digitalizáció jelentősen megnehezíti életünket.

A digitalizáció ma már nem előny, hanem a túlélés alapfeltétele. 2025. január 1-jétől fel kellett készülnünk a közszolgáltatók által kibocsátott elektronikus számlák befogadására és archiválására. (MVM, E-on, Fejévíz, egyéb szolgáltatók) Az elektronikus számla (e-SZÁMLA) teljes mértékben megegyezik a papír alapú számlával, a különbség csupán az eljuttatás módjában, feldolgozásában és az archiválás módjában van.

### **Adatvédelem:**

Kizárólag személyes megjelenéssel, a személyazonosság igazolása mellett tudunk információkat szolgáltatni saját adatairól a tagnak, vagy nem tag tulajdonosoknak. Meghatalmazott számára személyes adatot, akkor szolgáltatunk ki, ha a meghatalmazása teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt. A meghatalmazás nem lehet általános érvényű, pontosan tartalmaznia kell, hogy milyen személyes adatok kiszolgáltathatóságára vonatkozik. (A meghatalmazás egy alkalomra szólhat.)

### **Pénztár:**

A csekkes befizetések többlet díjának elkerülése és a bankkártyás fizetés lehetővé tétele miatt jelentősen megnövekedett az ügyfélforgalom, főleg a tárgyhónap közepén, a közös költség és a bérleti díj fizetési határidejének közeledtével.

### **Társasházak:**

2025. év elején a társasház kezelését felszámoltuk a megnövekedett feladatok és az alacsony árbevétel miatt. Az érintett társasházak átadás-átvételéhez szükséges dokumentációkat elkészítettük és átadtuk az új társasházkezelők részére.

### **Vízóracserével kapcsolatos feladatok:**

A Szövetkezet a lejáró mellékvízmérők cseréjét csoportos megrendelés keretében rendelte meg a szolgáltatótól. A csoportos megrendelésre a Fejérvíz Zrt. 6%-os kedvezményt adott a

mellékvízmérők árából, amit a tulajdonosoknak a szövetkezethez visszaérkezett vízóracseré nyilatkozatokban leírtak szerinti fizetési ütemezéssel kellett megfizetniük. Így lehetőségük volt az érintetteknek a vízóra cserék több részletben történő megfizetésére.

Sajnos vannak olyan tulajdonosok, akiknek vízdíj tartozásuk van a Fejérvíz Zrt. felé. Ilyen esetben a Fejérvíz nem köt a tulajdonossal szerződést, így a kizárt fogyasztó vízfogyasztása a főmérőn mért fogyasztásban jelentkezik.

Annak érdekében, hogy a jogkövető magatartást tanúsító szövetkezeti tagok és lakástulajdonosok kárt ne szenvedjenek, a szövetkezet igazgatósága által elfogadott vízdíjkezelési szabályzatban foglaltak szerint (többletfizetési kötelezettség) igyekszik visszatéríteni a szolgáltatói szerződéssel rendelkezők felé. A főmérőn maradt kizárt vízdíjtarozással rendelkező tulajdonosoknak a vízdíjkezelési szabályzat szerint a fogyasztást tovább számlázzuk, így a bevételi oldalon is megjelenik a kizárt fogyasztó vízfogyasztása.

A vízóra cserék adminisztrálása és szervezése igaz, hogy többlet feladatot jelentett a szövetkezetnek, de ezzel a tagok fizetési terheit tudtuk csökkenteni, valamint így elkerüljük a kizárt fogyasztók főmérőn maradt fogyasztásának terhét is.

### **Beszámoló közzététel:**

Az előző évhez hasonló módon a Székesfehérvári 1. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet mérleg és eredmény kimutatását a kiegészítő melléklettel együtt határidőre közzétette, valamint az iparüzési és társasági adóbevallása is határidőben leadásra került.

- *Közös költség használati díj:*

2025. január 1-jével szükségsszerű volt a használati díj emelése.

Költségeink több, mint 50 %-a tartalmaz olyan tételeket, amelyekre nincs ráhatásunk, tőlünk függetlenül alakultak ki:

- rezsidíj csökkentés havi elkészítése, kifüggesztése lépcsőházanként,
- hő- és füstelvezető rendszer kötelező havi ellenőrzése,
- tűzvédelmi berendezések folyamatos ellenőrzése, javítása, pótlása,
- vészvilágító rendszerek vizsgálata, működőképességének folyamatos biztosítása,
- tűzmelegelőzési vizsgálatok folyamatos elvégeztetése,
- kötelező szellőző tisztítás díja,
- kötelező felvonó karbantartás, üzemügyelet, fővizsgálat díja,
- banki, postai díjak emelkedése,
- épülethigiéna biztosítása,
- közszolgáltatói áremelések,
- helyi adóterhek emelkedése,
- az alapanyag hiány válsága, az anyagárak emelkedése,
- minimálbér emelkedése,
- várhatóan hosszabb ideig „velünk” maradó infláció,
- energia árak emelkedése.

Az utóbbi évek tapasztalatai valóban azt mutatják, hogy a szolgáltatások és a vállalkozói díjak évről évre következetesen emelkednek, és nagy valószínűséggel ez a tendencia a következő

években is fennmarad. Ennek háttérében több, egymással összefüggő gazdasági tényező áll. Az infláció tartós jelenléte, az energia- és alapanyagárak növekedése mind hozzájárulnak ahhoz, hogy a vállalkozások költségei jelentősen megemelkedjenek. Ezeket a többletköltségeket a szolgáltatók kénytelenek beépíteni az árakba annak érdekében, hogy fenntarthatóan tudjanak működni.

Emellett a minimálbér és garantált bérminimum folyamatos emelkedése is meghatározó tényező. A szakképzett munkaerő megtartása egyre nagyobb kihívást jelent, ezért a vállalkozásoknak versenyképes béreket kell kínálniuk, ami szintén áremelkedést von maga után. A digitalizáció és a technológiai fejlődés ugyan hosszú távon hatékonyságnövekedést hozhat, rövid távon azonban jelentős beruházásokat igényel, amelyek szintén növelik a szolgáltatások díját.

Összességében elmondható, hogy az áremelkedés nem feltétlenül a vállalkozók „árnövelési szándékából” fakad, hanem sokkal inkább egy alkalmazkodási folyamat eredménye a megváltozott gazdasági környezethez. A megrendelők és a szolgáltatók részéről egyaránt fontos a hosszú távú tervezés és az átlátható, korrekt együttműködés, hiszen ez segíthet kezelni az emelkedő költségekből adódó feszültségeket.

- *Közös költség felújítási hozzájárulás:*

Az árváltozások hatását a felújítási alapképzésnek is szükségszerűen követnie kell, hiszen a kivitelezési költségek folyamatos emelkedése közvetlen hatással van a hosszú távú fenntartási és felújítási tervezésre. Az építőanyagok, a szakipari munkadíjak és a kapcsolódó szolgáltatások drágulása miatt a korábban meghatározott felújítási alapösszegek sok esetben már nem nyújtanak megfelelő fedezetet a ténylegesen felmerülő költségekre. Ennek következtében elengedhetlenné válik a felújítási alap rendszeres felülvizsgálata és aktualizálása.

Mindezt tovább erősíti épületeink egyre növekvő életkora is. Az idősebb épületek esetében a karbantartási és felújítási igények nemcsak gyakoribbá, hanem összetettebbé és költségesebbé is válnak. Az elöregedett gépészeti rendszerek, tetőszerkezetek, homlokzatok és közműhálózatok felújítása jelentős anyagi ráfordítást igényel, amelyet csak megfelelően képzett és előrelátó módon tervezett felújítási alap tud fedezni.

Összességében tehát a felújítási alapképzésnek egyszerre kell reagálnia a piaci árváltozásokra és az épületállomány műszaki állapotának romlására. A rendszeres műszaki felmérések, a reális költségbecslések és a fokozatos, előrelátó megtakarítás mind hozzájárulhatnak ahhoz, hogy a jövőben elkerülhetők legyenek a váratlan, nagy összegű pótlólagos befizetések, és biztosítható legyen az épületek értékének és biztonságos használatának megőrzése.

Az előzőekben említettek indokolták a 2025. június 1-jétől történő felújítási díj mértékének változását.

**Bérleti díj emelés:**

2025. évben a garázsok és pincehelyiségek bérleti díjának emelése megtörtént, tekintettel arra, hogy ezen helyiségek üzemeltetési és fenntartási költségei évről évre folyamatosan emelkednek.

A 2026-os évben a garázsok és pincehelyiségek bérleti díjának emelésére nem kerül sor, ezzel is hozzájárulva a szövetkezeti tagok anyagi terheinek csökkentéséhez, pénzügyi helyzetük megkönnyítéséhez.

A 2025. és 2026. évben az üzlethelyiségek bérleti díjának emelése a jelenlegi gazdasági környezetben szükségessé vált, tekintettel az inflációra, valamint az üzemeltetési, fenntartási és karbantartási költségek folyamatos növekedésére, amelyek fedezetének biztosítása elengedhetetlen a szövetkezet kiegyensúlyozott gazdálkodása érdekében.

### **Épülettömb biztosítás:**

A szövetkezet épülettömb biztosítása a Groupama Biztosítónál van megkötve.

A biztosítás a szövetkezeti tulajdonú épületrészekre, berendezésekre, az ezek meghibásodásából okozott felelősségi károokra, valamint a lakások közös vagyont érintő részeinek meghibásodására, illetve ezek által okozott felelősségi károokra terjed ki. A lakáson belüli lakás tartozékkaként szereplő berendezésekre, és az általuk okozott károokra viszont nem. Ezért nagyon fontos, hogy a lakáson belüli ingóságokra, lakástartozékokra minden tulajdonosnak magának kell felelősség biztosítást kötni. A kár bejelentése előtt a biztosító társaságnál, vagy az üzemeltetési üzemegységen kell felvilágosítást kérni. **A kötvény számunk 945475747.**

**A biztosítási kampány keretében az idei évben is lehetőség nyílik március hónapban új biztosítás megkötésére, amely kedvező lehetőséget jelent azon tulajdonosok számára, akiknek a lakásbiztosításuk nem a Groupama Biztosítónál van megkötve, hiszen ebben az esetben a Groupama Biztosító kedvezményes árat tud kalkulálni.**

### **Kintlévőség:**

Közös költséggel tartozók többsége a tárgyhavi közös költséggel esik fizetési késedelembe. Amennyiben huzamosabb ideig tartozó tulajdonosról van szó abban az esetben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk a tartozás összegének megtérülésére.

A közös költség használati díj tartozásának egyenlege 2024. december 31. napján 5056 e Ft volt, ez az összeg 2025. december 31. napjával 1 742 e Ft-ra csökkent.

#### *- Vevő kintlévőség:*

A bérlők fizetőképessége jónak mondható, elmaradás csak a tárgyhavi elmaradásból adódik. 2024. december 31. napján a kintlévőség 4 304 e Ft volt, 2025. december 31. napján pedig 4 088 e Ft. Az elmaradás összege stagnál, a kintlévőség kezelési folyamatos.

**Amennyiben a tartozás a megadott határidőig nem kerül kiegyenlítésre, fizetési meghagyásos eljárást indítunk az adóssal szemben, amely eredménytelen teljesítés esetén végrehajtási eljárás megindítását vonja maga után. Ezért kérjük a Tagokat/Tulajdonosokat, hogy kísérik figyelemmel a fizetési kötelezettségeik teljesítését a feleslegesen fizetendő többlet fizetési kötelezettségek elkerülés érdekében.**

Lakásszövetkezetünk éves bevétel-költség előirányzat alapján gazdálkodik nem nyereségszerzés céljából.

### 2025. évi tényadatok

(A zárási folyamatok előrehaladtával a számadatok változhatnak)

tervezett bevétel:	820 000 e Ft	tervezett költség:	820 000 e Ft
tényleges bevétel:	862 185 e Ft	tényleges költség:	694 407 e Ft

<b>Rezsicsökkentés:</b>	<b>2024. év</b>	<b>2025. év</b>
Távhő, víziközmű, hull.száll. Eon.	42 793 e Ft	46 737 e Ft

Befektetett pénzügyi eszközök:		
LTP egyenleg:	219 828 e Ft	276 103 e Ft

Vállalkozási tevékenység		
adózott eredménye	82 849 e Ft	91 570 e Ft

Pénzeszközök	185 985 e Ft	285 563 e Ft
--------------	--------------	--------------

**A szövetkezet likviditási helyzete kiegyensúlyozott és megnyugtató. Hitelállománnyal nem rendelkezik, működését saját forrásból finanszírozza. Pénzügyi helyzete stabil, fizetőképessége folyamatosan biztosított.**

### 2026. év főbb feladatai

#### **2026. évi tervezett bevétel-költség számok**

tervezett bevétel:	878 000 e Ft	tervezett költség:	878 000 e Ft
--------------------	--------------	--------------------	--------------

összehasonlításként 2025. évben a teljesítés az alábbi:

tényleges bevétel:	862 185 e Ft	tényleges költség:	694 407 e Ft
--------------------	--------------	--------------------	--------------

A 2026. évben várhatóan 397 db vízóra cseréjére kerül sor a szövetkezeti épületekben.

A Fejérvíz Zrt tájékoztatása szerint a vízórák díja a következők szerint alakul:

(csoportos megrendelés esetén a 6 %-os kedvezmény érvényesíthető)

	listaár	6 % kedvezmény
1 db 13 mm óra díja	44 050 Ft	41 407 Ft
2 db 13 mm óra díja	75 350 Ft	70 829 Ft
3 db 13 mm óra díja	105 900 Ft	99 546 Ft
4 db 13 mm óra díja	136 440 Ft	128 254 Ft
20 mm		
1 db 20 mm óra díja	47 525 Ft	44 674 Ft
2 db 20 mm óra díja	82 295 Ft	77 357 Ft

Az árak 2026. január 16. napján érvényesek.

2026. évben a várható és idáig tudomásunkra jutott költség növekedések: banki, postai szolgáltatások, biztosítás díj értékkevető emelése, lépcsőháztakarítás, lift felügyelet-karbantartás, felvonó műszaki biztonságtechnikai felülvizsgálat díjának emelkedése. 2026. január 1-jétől a használati díjak emelése mellett döntött az Igazgatóság. (A bejelentett áremeléseket nem minden esetben fogadtuk el. Több esetben kezdeményeztük az áremelés mértékének felülvizsgálatát, és annak csökkentését kértük.)

A használati díjak emelése nélkül az éves költséggazdálkodásban komoly anyagi nehézségek jelentkeznének, mivel a működéssel és fenntartással járó kiadások folyamatosan növekednek. A szolgáltatások díjai, az üzemeltetési költségek, valamint a karbantartási ráfordítások együttesen olyan terhet jelentenek, amelyet változatlan bevételek mellett hosszú távon nem lehet felelősen kezelni.

Tisztában vagyunk azzal, hogy a használati díjak emelése a tagok számára soha nem tűnik kedvező döntésnek, különösen rövid távon. Ugyanakkor a hosszú távú, előrelátó gondolkodás azt mutatja, hogy a mérsékelt, következetes emelések jóval kiszámíthatóbbak és elviselhetőbbek, mint az elodázott döntések következményei. Amennyiben az emelés évekig elmarad, úgy a felhalmozódó költségek végül hirtelen, jelentős mértékű díjnövekedést vagy akár rendkívüli befizetési kötelezettséget tehetnek szükségessé.

A fokozatos díjemelés lehetőséget teremt arra, hogy a gazdálkodás stabil és tervezhető maradjon, miközben biztosítja az épületek állagmegóvását, a szolgáltatások megfelelő színvonalát és a váratlan kiadások kezelését. Mindez végső soron a szövetkezeti tagok/tulajdonosok hosszú távú érdekeit szolgálja, hiszen így elkerülhetők a hirtelen anyagi terhek és biztosítható a működés.

A könyvelőprogramot folyamatosan fejlesztjük és testre szabjuk a szövetkezeti működési forma sajátosságainak megfelelően annak érdekében, hogy a gazdálkodás átláthatóbbá, pontosabbá és hatékonyabbá váljon. A szövetkezeti struktúra speciális elszámolási, nyilvántartási és beszámolási igényei megkövetelik, hogy a használt rendszer ne csupán általános könyvelési feladatokat lásson el, hanem kifejezetten támogassa a szervezeti felépítésből adódó sajátosságokat, a befizetések, elszámolások, kimutatások kezelését is.

A folyamatos fejlesztés lehetővé teszi, hogy a program lépést tartson a jogszabályi változásokkal, valamint a gyakorlatban felmerülő igényekkel.

A célunk az, hogy egy olyan rendszer álljon rendelkezésre, amely hosszú távon is megbízhatóan támogatja a szövetkezet működését, és hozzájárul a hatékony döntéshozatalhoz.

Egyre nagyobb az igény a Lakásszövetkezetek tagjai, tulajdonosai körében, hogy a kötelezettségeikről és azok teljesítéséről kényelmes formában, naprakész információt kapjanak.

A levelezési címre történő postázás költsége évről évre emelkedik, ami költségeink növekedését eredményezi, ezért a Székesfehérvári 1. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet Igazgatósága a 36/2025. (XII.16.) számú határozata alapján Önnek lehetősége van e-mail címe megadásával az értesítések elektronikus úton történő továbbításához.

Amennyiben Ön szeretné, hogy a megfelelő információk e-mailben elérhetőek legyenek szíveskedjék megadni email címét, (Szövetkezetünk e-mail címe: [titkarsag@szfvarlakszov.hu](mailto:titkarsag@szfvarlakszov.hu)),

melyet a GDPR előírásainak megfelelően bizalmasan kezelünk. Így a továbbiakban a kötelezettség változásról, vagy egyéni kartonjáról email-ben kap tájékoztatást.

Kiemelten fontos célunk a szövetkezet hosszú távú pénzügyi egyensúlyának megőrzése, valamint a felújítási alap reálértékének megóvása. Ennek érdekében törekszünk a bevételek és kiadások összehangolására, a költséghatékonyság növelésére, valamint a szükséges karbantartási és felújítási munkák ütemezett, átgondolt megvalósítására. A gazdasági környezet változásait folyamatosan figyelemmel kísérjük, és döntéseinket a felelős, előrelátó gazdálkodás elvei mentén hozzuk meg.

Székesfehérvár, 2026. február 25.

pénzügy

### Tájékoztató az épület biztosításról

Bevezetőnkben írtuk a tavaly előtti évben biztosító társaságot váltottunk az épületeink biztosítására. Az előző biztosító társaság a SIGNÁL-IDUNA profilváltás miatt nem vállalta tovább az épület vagyon biztosítást, ezért a beérkezett ajánlatok alapján **GROUPAMA** biztosítóra esett a választás.

Azért, hogy a biztosítási rendszerben könnyebben eligazodjunk, néhány mondattal el szeretnénk magyarázni, a biztosítási rendszer működését, hogy a későbbiekben jobban érthető, kevesebb félreértéssel járó tevékenységet tudjunk Önökkel közösen végezni, közös vagyon, valamint az egyéni épület és ingóságok biztosítása, valamint a felelősségbiztosítások tárgyában.

A lakásszövetkezet a biztosítást a kezelésében lévő épületek közös vagyonrészére kötötte. Aminek a lényege, hogy az alapszabályban leírt közös szövetkezeti tulajdont képező vagyonelemekre, fő falakra, gépészeti berendezésekre vagyonelemekre vonatkozik, illetve az ezek meghibásodása folytán, a személyi tulajdonban, lakásokban keletkezett felelősségi károk megtérítésére szól.

Külön hangsúlyozottan szeretnénk mindenki figyelmét felhívni, hogy a tömbbiztosítás, a személyi tulajdont érintő lakásokra, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, -garázs, üzlethelység –, valamint a bérleményekre nem vonatkozik.

A személyi tulajdont képező lakásokban lévő berendezési tárgyakra, gépészeti berendezésekre, mivel azok a lakás elengedhetetlen tartozékai (pl. elzáró szelepek, vízvezeték kötő csövek, mosó-, illetve mosogatógép víz és szennyvíz csatlakozásai, bekötések, szennyvíz radiátorok és tartozékai, szifonok, nyílászárók, villamos berendezések) a közös tömb biztosítás nem vonatkozik. Ugyanígy nem vonatkozik a bútorokra, berendezési tárgyakra, készpénzre és egyéb értékes ingóságokra (egyszóval háztartási ingóságok).

Külön fel szeretnénk mindenki figyelmét hívni arra, hogy a fent felsorolt berendezések meghibásodásából keletkezett másoknak okozott felelősségi károkért, (pl. leáztatás) és egyéb közvetlen, illetve közvetett károkért ez a biztosítás nem nyújt fedezetet.

Mi lehet a megoldás?

A fentebb felsorolt esetekben javasoljuk, hogy ezeket a dologi és közvetett vagy közvetlen önök által okozott felelősségi károkat ne Önöknek kelljen anyagilag fedezni, érdemes saját önálló lakásbiztosítást kötni.

Milyen fedezeteket tartalmazzon az önálló felelősségbiztosítás?

Előfordulhat, hogy az Ön ingatlana egy nagyobb felújítás után jelentős értéknövekedésen megy keresztül és így magasabb lesz a lakás m<sup>2</sup> ára, mint ami a biztosítási kötvény alapján látható. Ezen esetben lehetőség van a kettő különbözetére kiegészítő épületbiztosítást kötni.

Szintén előfordulhat ez az eset egy esetleges banki hitel felvételének esetében is, bár ilyenkor célszerű a teljes ingatlanra önálló, teljes értékű biztosítással rendelkezni.

Mivel az értékeinek megóvása mindenki saját érdeke, így az ingóságok és egyéb vagyontárgyak megóvása is ezen külön egyéni szerződésben lehetséges.

Ugyanígy külön lakás biztosítást kell kötni abban az esetben is, ha valaki helyiséget pl. garázst, üzletet, raktár vagy pincehelyiséget bérel. A bérlet időtartamára lehet egyéni lakásbiztosítást kötni, mind a dologi, mind a felelősségbiztosítások tekintetében.

Az egyszerűség és a kényelem kedvéért, javasoljuk Önöknek, hogy ezeket a fentebb felsorolt biztosításokat a kiegészítő felelősség biztosítással együtt a **Groupama Biztosítóval** kössék meg, így egy esetleges kár esetében lényegesen egyszerűbb a kár rendezés, hiszen nem kell várni egymásra, mint amikor a több biztosító egyeztetne egymással.

Az elmúlt két év tapasztalata alapján azt tudjuk Önöknek mondani, hogy abban az esetben volt maradéktalan az ügyfél elégedettség egy egyéni kár rendezés után, amikor a kedves lakásszövetkezeti lakók felelős magatartás mellett rendelkeztek egyéni biztosításokkal a fentebb olvasható esetekben.

A leggyakoribb 90%-ban előforduló probléma volt az elmúlt időszakban az egymásnak okozott lakás leáztatási károk. Ezek hála istennek sok esetben rendeződtek, amikor volt egyéni biztosítás, de azért sajnos arra is volt számtalan példa, hogy ezt az egyénnek kellett saját magának kifizetnie. Mivel ez a néhány ezer Ft-tól több tízezer Ft-ig terjedő költség is lehet, nem beszélve az extrém százezres tételeket érdemes erre biztosítási fedezetet vásárolni.

Kisebb mértékben, de előfordultak üveg károk, nyílászárók és tartozékai (redőny, relaxa, párkány) kapcsolatos káresemények. A be és leázási károknál pedig az épület mellett több esetben sérültek az ingóságok is.

Amennyiben ezzel kapcsolatban kérdés merül fel, kérjük bizalommal forduljanak akár a lakásfenntartó szövetkezet ügyintézőjéhez (Cseh János, e-mail: titkarsag@szfvarlakszov.hu vagy a biztosító szakemberéhez (Erős Gábor, telefon: 06-30-9414336, e-mail cím: gabor.eros@groupama.hu).

Figyelmüket megköszönve kérjük a fentiek szíves tudomásul vételét, bízva abban, hogy a továbbiakban ügyintézésük az ingóságbiztosítással kapcsolatban egyszerűbb és biztonságosabb lesz.

### **Szövetkezet politika:**

Szövetkezetünknel 8 intézőbizottság működik, élükön 8 igazgatósági taggal, akik egyben az intézőbizottságok elnökei.

Ők irányítják, és tartják a kapcsolatot a lépcsőházi közösségi kapcsolattartó személyekkel. Az elmúlt évben több alkalommal üléseztek az Intéző bizottságok, üléseiken szövetkezet politikai kérdések, üzemeltetéssel, műszaki bejárással, épület üzemeltetési, valamint tagsági kérdésekkel, a lakásszövetkezet gazdasági helyzetével foglalkoztak.

Igazgatóságunk 9 alkalommal ülésezett, a hozott határozatok száma 37 igazgatósági ülés határozatképtelenség miatt nem maradt el. Üléseiken a lakásszövetkezet gazdasági helyzetével, gazdálkodásával, az egyes részlegek munkájának értékelésével, törvényességi kérdésekkel, tagsági felvetések megoldásával foglalkoztak. Valamennyi igazgatósági és intézőbizottsági ülésre lakásszövetkezetünk felügyelő biztosát meghívtuk, részvételére mindenkor számíthattunk.

### **2026. évi küldöttgyűlés főbb feladatai:**

A törvényes működéshez elengedhetetlen beszámolók és határozati javaslatok megvitatása és döntések meghozatala:

- Igazgatóság beszámolója a 2025. évi tevékenységről
- 2025. évi zárszámadás
- Könyvvizsgáló jelentése
- Felügyelő Bizottság Feladatát Ellátó Személy beszámolójának megvitatása és elfogadása
- 2026. évi költségvetés, felújítási terv elfogadása
- Alapszabály módosítások megvitatása, határozatok meghozatala

## Epilógus

Tisztelt tagjaink!

Miután e kiadvány végére érünk, nagyon bízunk abban, hogy amit leírtunk az Önök tájékoztatására valamennyi információ, és adat elérte azt a célját, hogy lakásszövetkezetünk működése, gazdálkodása jobban érhetővé vált, hasznára volt mindenkinek.

Úgy gondoltuk, hogy az ilyen jellegű tájékoztatás jobban betölti azt a célt, hogy a szövetkezet munkájáról szélesebb körű ismeretanyaghoz jussanak, megismerjék azokat a feladatokat, megoldandó problémákat, amellyel minden nap szembesülünk, amellyel minden nap számolnunk kell. Nem kis feladat ez, de nagyon bízunk abban, hogy az Önök megértő segítségével, támogatásával a nehezen túljutunk, sikerül olyan körülményeket, lehetőségeket teremteni, megkeresni kialakítani, amely valamennyiük békés nyugodt lakhatását biztosítja. Ez nem kis feladat, de nem is megoldhatatlan. Bízunk abban, hogy tájékoztatónkban sok olyan kérdés, felvetés megoldásra került, ami eddig esetleg egyesekben kétségeket támasztott.

Nagyon sokszor vetődik fel, hogy a lakásszövetkezet évente többször emel közös költséget. Az igazság, hogy tájékoztatónk elején erről adtunk információt, de úgy gondoljuk, hogy nem árt ezt még egyszer feleleveníteni.

Köztudott, hogy a lakásszövetkezet épületeit, amely az Önök lakásait magában foglalja, üzemeltetni kell, fenn kell tartani, javításokat felújításokat kell elvégezni ahhoz, hogy az Önök lakásai biztonságosan üzemelhessenek, értékeikből ne veszítsenek, és még az sem nagy kívánság, hogy az alapvető kényelmet és biztonságot szolgáljanak a bentlakók számára. Nyugodt szívvel állíthatjuk, hogy épületeink, jó műszaki állapotban vannak, és ha még panel is, a kényelmes lakhatást biztosítják. Ahhoz, hogy ez így legyen, az épületeket működtetni kell. Az Önök lakásában keletkezett szemetet, nem kis költséggel gyűjteni kell és el kell szállítani, a mindennap használt lépcsőházakat takarítani karban tartani kell, gondoskodni kell a felmerült kisebb hibák elhárításáról, a lépcsőházakat világítani kell, a lifteknek menni kell, , nem beszélve azokról a hatósági ellenőrzésekről, amire fel kell készülni, szinte minden nap, Ezen ellenőrzések az épületben lakók biztonságát szolgálják ugyan de rendkívül költségesek, lakásszövetkezeti szinten évente több mint 10 millió forintot tesznek ki. Ezen feladatok költségeit **használati díjnak is** nevezzük, ennek összegét emeljük minden gazdasági év elején, az ismert, és a várható költségek felmerülése arányában.

A másik költség, ami Önöket terheli az **épületek felújítási díja**, melynek emelése a küldöttgyűlésen történik, minden év májusában. Ezt az összeget az épületek felújítására, korszerűsítésére, renoválására fordítjuk. Mindenki előtt ismert tény, hogy a felújításhoz használt anyagok, és munkadíjak évente milyen mértékben emelkednek. Ebből az összegből oldjuk meg a felújítási munkálatokat, szennyvízcső cserétől, a tetőfelújításon keresztül, minden olyan épületrészt, amelyek az idő haladtával megrongálódnak, elhasználódnak. Az épületek költségfelhasználását egész éven át figyelemmel kísérjük.

A lépcsőházak felújítási egyenlege viszont 2025.január 1-től **459 781 e Ft-ról** december végére **578 131 e Ft-ra** nőtt. Ezek a számadatok is azt bizonyítják, hogy odafigyeléssel, elég szépen lehet javítani.

A pontos odafigyelésnek köszönhetően, az egyes épületek hátralékos állománya nagyon kedvezően alakult. A lépcsőházaknál az elmúlt egy év alatt a hátralékos lépcsőházak száma csökkent, 19 -ről 13 db-ra, viszont a hátralékok összege **28 884 076 Ft**-ról év közben **25 355 287 Ft**-ra év végére viszont **21 971 554 Ft** összegre csökkent,

Végül még szólnunk kell az alagsori helyiségek bérleti díjairól, a garázsok bérleti díjairól, de ezek természetesen csak azon tagjainkat terhelik, akik használatában ilyen bérlemény van. Ezen helyiségek bérleti díjait az igazgatóság, valamint a küldött gyűlés állapítja meg. Ezekről a díjakról és adatokról a lakásszövetkezet pénzügy osztálya tud részletes felvilágosítást adni.

Tisztelt Tagjaink. Ezzel a pár gondolattal zárnánk tájékoztatónkat, bízva abban, hogy a legtöbb kérdésre, felvetésre választ tudunk adni. Gondoljuk, hogy maradtak még nyitott kérdések, amelyekre természetesen, ha azok eljutnak hozzánk válaszolunk.

Megköszönve megtisztelő figyelmüket, kérjük a kiadott tájékoztatót olvassák el, javaslataikkal észrevételeikkel segítsék munkánkat.

Kérdéseiket, észrevételeiket írásban szíveskedjenek az Igazgatóság felé feltenni. (e-mail címre küldve: [titkarsag@szfvarlakszov.hu](mailto:titkarsag@szfvarlakszov.hu), postai úton: 8000 Székesfehérvár, Radnóti tér 1-9.)

Székesfehérvár, 2026. február 25.

Lakásszövetkezet vezetősége

### **Fontos felhívás**

Biztosan minden szövetkezeti tagunk tapasztalta, hogy a Székesfehérváron megszervezett lomtalanítás, az utóbbi pár évben nem járt nagy sikerrel. Amit tapasztaltunk, hogy az épületek alagsorainak helyiségeiben, időnként nagy számú használt háztartási gép, bútor, papír, szemét keletkezik, ami a helyiség olyan irányú hasznosítását, hogy abban kerékpárt, babakocsit más értékes holmit tároljanak nem teszi lehetővé.

Egyes lakóközösségek ezt a problémát úgy oldották meg, hogy adott épületben önkéntes lomtalanítást szerveztek. Megbeszélt időpontba nagy konténert rendeltek, és egységesen a felesleges nem használt lomot kihordták ezekbe a konténerekbe, amit aztán a lakásszövetkezet elszállítatott. Így a helyiség használata újból kiszélesedett, lehetővé vált.

Buzdítjuk tagjainkat ilyen lomtalanítások szervezésére, hogy a rendelkezésre álló amúgy is szűk lehetőségeket tágítani tudjuk.

Ebben az ügyben a lakásszövetkezet illetékes ügyintézőjét (gondnokát) szíveskedjenek felkeresni.

**2025. évi felújítási díjjal kapcsolatos kimutatás lépcsőházanként  
(adatok Ft-ban)**

2. sz. melléklet

Megnevezés	üzemeltetett m2	2025. évi nyitó nyitó egyenleg	Tárgyévi felújítási munkák értéke (-)	Tárgyévi felújításra véglegesen (+) átadott pénzeszköz	Záróegyenleg (=) 2025.XII.31.
Palotai u. 53.	2 080	4 310 385	2 358 674	1 904 544	3 856 255
Palotai u. 55.	2 080	3 754 497	2 238 263	3 033 720	4 549 954
Palotai u. 57.	2 080	6 918 709	487 834	1 334 558	7 765 433
Palotai u. 59.	2 080	4 180 995	1 112 734	1 973 161	5 041 422
Palotai u. 61.	2 080	9 014 027	5 750 813	1 552 852	4 816 066
Palotai u. 63.	2 080	4 801 710	2 221 413	2 406 167	4 986 464
Palotai u. 65.	2 080	5 823 654	2 181 129	1 922 440	5 564 965
Palotai u. 67.	2 080	10 563 135	3 064 077	2 486 688	9 985 746
Palotai u. 69.	2 080	537 403	445 955	2 764 351	2 855 799
Palotai u. 71.	2 080	-1 121 492	3 400 843	2 932 833	-1 589 502
Palotai u. 73.	2 080	5 110 993	2 475 029	2 135 818	4 771 782
Palotai u. 75.	2 080	290 194	427 850	1 516 395	1 378 739
Palotai u. 77.	2 080	3 152 989	590 173	1 784 963	4 347 779
Palotai u. 79.	2 080	4 106 148	333 719	1 599 246	5 371 675
Széchenyi u. 33.	2 332	1 766 810	479 028	1 754 298	3 042 080
Széchenyi u. 35.	2 332	3 008 054	333 719	1 613 741	4 288 076
Széchenyi u. 37.	2 332	2 353 243	304 297	1 660 102	3 709 048
Széchenyi u. 39.	1 903	1 707 217	502 728	1 656 122	2 860 611
Széchenyi u. 41.	1 903	3 748 350	435 338	1 075 209	4 388 221
Széchenyi u. 43.	1 903	6 497 005	364 510	1 097 170	7 229 665
Széchenyi u. 47.	2 332	6 607 299	391 282	1 371 315	7 587 332
Széchenyi u. 49.	2 332	6 518 638	926 219	1 985 931	7 578 350
Széchenyi u. 51.	2 332	10 017 057	262 890	932 787	10 686 954
Kígyó u. 1.	1 570	-976 396	1 328 704	903 744	-1 401 356
Kígyó u. 2.	1 570	2 112 961	12 260 628	6 277 258	-3 870 409
Kígyó u. 3.	1 570	2 451 498	5 110 348	2 506 618	-152 232
Kígyó u. 4.	1 570	-1 398 489	2 484 697	1 974 758	-1 908 428
Rákóczi u. 6.	1 590	2 704 891	482 673	2 012 755	4 234 973
Rákóczi u. 8.	1 590	4 407 604	404 548	1 778 358	5 781 414
Rákóczi u. 10.	1 590	2 628 085	435 126	2 147 904	4 340 863
Rákóczi u. 12.	1 590	1 246 463	395 890	1 592 088	2 442 661
Rákóczi u. 14.	1 590	6 425 025	350 204	987 870	7 062 691
Rákóczi u. 16.	1 590	4 471 357	262 890	1 111 919	5 320 386
József u. 4.	2 060	4 876 350	404 548	1 541 239	6 013 041
József u. 6.	2 060	6 202 913	262 890	1 627 007	7 567 030
József u. 10.	2 060	273 348	386 666	2 665 964	2 552 646
József u. 12.	2 060	1 435 995	604 810	1 750 524	2 581 709
Salétrom u. 1.	775	3 991 571	340 626	861 633	4 512 578
Salétrom u. 3.	775	2 098 470	148 087	683 659	2 634 042
Salétrom u. 5.	775	1 998 517	218 916	859 608	2 639 209
Salétrom u. 7.	775	628 100	4 451 612	1 441 472	-2 382 040
Salétrom u. 9.	775	3 711 713	106 680	785 854	4 390 887
Salétrom u. 11.	775	2 390 251	138 680	808 171	3 059 742
Salétrom u. 13.	775	3 651 387	398 916	1 103 146	4 355 617
Salétrom u. 15.	775	1 231 058	106 680	818 733	1 943 111
Salétrom u. 17.	775	1 788 741	177 509	834 295	2 445 527
Salétrom u. 19.	775	-38 579	106 680	775 087	629 828
Rákóczi u. 27/a	584	-461 041	256 768	612 429	-105 380
Rákóczi u. 27/b	584	303 927	133 350	561 835	732 412
Rákóczi u. 27/c	584	-257 351	133 350	527 776	137 075

**2025. évi felújítási díjjal kapcsolatos kimutatás lépcsőházanként  
(adatok Ft-ban)**

2. sz. melléklet

Megnevezés	üzemeltetett m2	2025. évi nyitó nyitó egyenleg	Tárgyévi felújítási munkák értéke (-)	Tárgyévi felújításra véglegesen (+) átadott pénzeszköz	Záróegyenleg (=) 2025.XII.31.
Rákóczi u. 29/a	584	-1 056 033	353 057	952 151	-456 939
Rákóczi u. 29/b	584	-714 395	174 757	694 321	-194 831
Rákóczi u. 29/c	584	-343 224	179 257	785 135	262 654
Pilinszky tér 1.	775	5 122 664	0	971 143	6 093 807
Pilinszky tér 2.	775	5 170 645	119 390	1 218 402	6 269 657
Pilinszky tér 3.	775	2 487 498	0	847 530	3 335 028
Pilinszky tér 4.	775	4 080 242	0	903 620	4 983 862
Pilinszky tér 5.	775	4 447 291	2 502 471	1 421 091	3 365 911
Pilinszky tér 6.	775	4 192 778	0	911 528	5 104 306
Pilinszky tér 7.	775	4 567 568	117 500	952 488	5 402 556
Pilinszky tér 8.	775	3 802 393	102 916	1 211 765	4 911 242
Pilinszky tér 9.	775	2 722 622	3 901 002	1 592 956	414 576
Radnóti tér 1.	775	3 584 276	0	1 003 643	4 587 919
Radnóti tér 2.	775	3 066 883	70 829	1 023 623	4 019 677
Radnóti tér 3.	775	2 947 342	0	954 025	3 901 367
Radnóti tér 4.	775	2 476 940	112 236	849 184	3 213 888
Radnóti tér 5.	775	1 273 155	0	763 067	2 036 222
Radnóti tér 6.	775	1 774 232	0	948 117	2 722 349
Radnóti tér 7.	775	660 876	70 829	1 128 996	1 719 043
Radnóti tér 8.	775	2 303 536	112 236	1 140 635	3 331 935
Radnóti tér 9.	775	572 242	119 735	1 146 545	1 599 052
Mancz u. 4/a	1 903	4 093 665	311 194	1 666 421	5 448 892
Mancz u. 4/b	1 903	2 425 438	262 890	1 984 419	4 146 967
Mancz u. 4/c	1 903	3 075 169	546 373	1 557 998	4 086 794
Mancz u. 4/d	1 903	4 224 098	333 719	1 284 617	5 174 996
Mancz u. 6.	1 590	6 126 052	475 377	1 771 459	7 422 134
Mancz u. 8.	1 590	2 514 579	2 526 550	2 120 664	2 108 693
Mancz u. 10.	1 590	6 860 144	379 954	1 445 034	7 925 224
Mancz u. 12.	1 590	8 456 222	449 704	1 609 860	9 616 378
Mancz u. 14.	1 590	7 688 466	493 955	1 463 055	8 657 566
Mikszáth u. 1.	1 272	8 098 508	418 994	2 134 208	9 813 722
Mikszáth u. 3.	1 272	5 285 339	165 100	1 462 798	6 583 037
Mikszáth u. 5.	1 272	1 219 931	165 100	1 554 840	2 609 671
Mikszáth u. 7.	1 272	3 063 822	235 929	1 504 180	4 332 073
Gáz u. 9/a	2 420	-367 763	0	2 554 351	2 186 588
Gáz u. 9/b	1 892	4 985 580	48 041	1 024 104	5 961 643
Gáz u. 9/c	2 420	6 572 526	127 409	1 799 381	8 244 498
Gáz u. 11.	775	1 267 445	140 000	748 284	1 875 729
Gáz u. 13.	775	1 868 982	0	810 872	2 679 854
Gáz u. 15.	775	1 741 875	0	890 273	2 632 148
Gáz u. 17/a	2 420	6 954 317	70 829	1 788 522	8 672 010
Gáz u. 17/b	2 420	-565 161	0	1 501 908	936 747
Sarló u. 6.	2 080	6 186 786	1 189 937	1 906 813	6 903 662
Sarló u. 8.	2 080	-1 339 040	304 841	2 422 685	778 804
Sarló u. 10.	2 080	3 057 920	1 904 054	2 335 228	3 489 094
Sarló u. 14.	3 300	5 781 255	1 731 728	2 714 457	6 763 984
Budai u. 80.	2 200	3 551 678	297 340	2 276 947	5 531 285
Budai u. 82.	1 720	3 921 504	419 757	1 700 784	5 202 531
Budai u. 84.	2 200	1 193 697	210 026	2 580 332	3 564 003
Budai u. 86.	2 200	-4 099 969	412 491	2 749 246	-1 763 214

**2025. évi felújítási díjjal kapcsolatos kimutatás lépcsőházanként  
(adatok Ft-ban)**

2. sz. melléklet

Megnevezés	üzemeltetett m2	2025. évi nyitó nyitó egyenleg	Tárgyévi felújítási munkák értéke (-)	Tárgyévi felújításra véglegesen (+) átadott pénzeszköz	Záróegyenleg (=) 2025.XII.31.
Budai u. 88.	1 710	-4 506 954	168 619	1 407 142	-3 268 431
Budai u. 92.	3 300	10 451 925	351 993	1 635 667	11 735 599
Budai u. 96.	3 300	11 442 457	169 169	762 002	12 035 290
Budai u. 100.	3 300	3 942 818	82 369	2 190 765	6 051 214
Kőfém ltp. 8.	731	3 453 181	0	1 003 081	4 456 262
Kőfém ltp. 9.	641	3 486 413	0	898 469	4 384 882
Kőfém ltp. 10.	707	2 605 673	0	973 658	3 579 331
Királysor 29.	775	270 326	0	677 734	948 060
Királysor 31.	775	1 146 984	220 829	896 645	1 822 800
Királysor 33.	775	2 338 455	70 829	1 020 178	3 287 804
Királysor 35.	775	2 590 687	193 643	1 118 018	3 515 062
Királysor 37.	775	3 549 534	31 496	976 854	4 494 892
Királysor 39.	775	1 052 653	0	1 230 730	2 283 383
Királysor 41.	775	2 572 949	0	845 873	3 418 822
Királysor 43.	775	5 387 229	0	1 177 489	6 564 718
Királysor 45.	775	2 888 383	0	959 954	3 848 337
Királysor 47.	775	1 570 170	0	1 007 117	2 577 287
Királysor 49.	775	2 828 840	0	1 021 950	3 850 790
Királysor 51.	775	2 241 904	434 256	1 073 780	2 881 428
Királysor 57.	775	1 477 565	0	939 893	2 417 458
Királysor 59.	775	146 575	264 000	1 069 780	952 355
Királysor 61.	775	1 753 021	0	910 825	2 663 846
Királysor 63.	780	-632 033	0	997 610	365 577
Királysor 65.	780	-79 652	0	1 039 745	960 093
Budai u. 102.	780	397 778	0	1 015 772	1 413 550
Cserepes köz 5.	3 289	10 803 061	1 628 551	4 170 036	13 344 546
Cserepes köz 7.	3 289	16 706 825	854 601	2 757 621	18 609 845
Sziget u. 47.	1 720	2 121 157	809 381	1 532 350	2 844 126
Sziget u. 49.	1 720	3 831 637	767 974	1 568 310	4 631 973
Sziget u. 51.	1 720	2 971 453	375 126	1 718 591	4 314 918
Tolnai u. 34	2 178	5 545 969	908 225	1 534 930	6 172 674
Tolnai u. 44.	1 700	-2 670 599	362 586	1 876 442	-1 156 743
Tolnai u. 46.	1 720	-5 084 459	333 719	1 543 897	-3 874 281
Budai u. 163.	2 200	7 745 231	168 619	1 832 970	9 409 582
Budai u. 165.	2 200	12 813 627	339 507	2 054 478	14 528 598
Sütő u. 16.	1 025	3 236 454	0	1 267 865	4 504 319
Sütő u. 18.	645	4 910 825	0	932 487	5 843 312
Sütő u. 20.	645	3 537 947	0	701 618	4 239 565
Sütő u. 22.	645	1 994 012	0	862 403	2 856 415
Sütő u. 24.	645	1 979 837	0	756 840	2 736 677
Sütő u. 26.	645	847 220	91 182	881 772	1 637 810
Sütő u. 28.	775	1 041 648	0	811 955	1 853 603
Kelemen u. 9.	1 160	3 845 978	361 508	1 593 543	5 078 013
Kelemen u. 11.	1 140	-1 071 446	450 518	1 624 552	102 588
Kelemen u. 22.	920	1 961 580	231 140	533 952	2 264 392
Kelemen u. 24.	920	1 788 696	708 146	1 029 127	2 109 677
<b>Összesen:</b>	<b>209 047</b>	<b>459 781 519</b>	<b>94 916 486</b>	<b>213 266 290</b>	<b>578 131 323</b>

**2025. évi használati díjjal kapcsolatos kimutatás lépcsőházanként**  
(adatok Ft-ban)

Lépcsőház megnevezése	Általános egyéb (+) bevételek	Vállalkozási tevékenység eredménye (+)	Közvetlen költség(-)	Közvetett költség(-)	Bevételek (+), közvetett, közvetlen ktg-ek (-)	Használati díj (+) előírt bevétele	Felújításra/-átvez összeg (-)
Palotai u. 53.	351 967	911 111	4 676 224	1 786 494	-5 199 640	4 678 020	-521 620
Palotai u. 55.	253 940	911 111	3 676 679	1 786 494	-4 298 122	4 185 820	-112 302
Palotai u. 57.	215 967	911 111	3 955 076	1 786 494	-4 614 492	4 318 080	-296 412
Palotai u. 59.	215 967	911 111	3 697 918	1 786 494	-4 357 334	4 243 200	-114 134
Palotai u. 61.	243 137	911 111	4 020 038	1 786 494	-4 652 284	4 709 520	57 236
Palotai u. 63.	410 380	911 111	4 594 421	1 786 494	-5 059 424	4 318 080	-741 344
Palotai u. 65.	215 967	911 111	4 090 067	1 786 494	-4 749 483	4 168 320	-581 163
Palotai u. 67.	366 789	911 111	4 266 495	1 786 494	-4 775 089	4 318 080	-457 009
Palotai u. 69.	215 967	911 111	3 929 674	1 786 493	-4 589 089	4 517 760	-71 329
Palotai u. 71.	277 435	911 111	4 217 950	1 786 493	-4 815 897	4 268 160	-547 737
Palotai u. 73.	416 955	911 112	3 965 684	1 786 493	-4 424 110	4 442 880	18 770
Palotai u. 75.	259 147	911 112	4 200 488	1 786 493	-4 816 722	4 617 600	-199 122
Palotai u. 77.	215 967	911 112	4 110 893	1 786 493	-4 770 307	4 642 560	-127 747
Palotai u. 79.	215 967	911 112	4 109 660	1 786 493	-4 769 074	4 260 240	-508 834
Széchenyi u. 33.	296 091	1 021 497	3 852 208	2 002 936	-4 537 556	4 582 396	44 840
Széchenyi u. 35.	242 133	1 021 497	4 464 596	2 002 936	-5 203 902	4 519 440	-684 462
Széchenyi u. 37.	312 133	1 021 497	4 190 722	2 002 936	-4 860 028	4 617 360	-242 668
Széchenyi u. 39.	423 691	833 580	4 300 286	1 634 471	-4 677 486	4 268 496	-408 990
Széchenyi u. 41.	277 795	833 580	3 911 610	1 634 471	-4 434 706	4 270 332	-164 374
Széchenyi u. 43.	207 795	833 580	3 554 363	1 634 471	-4 147 459	4 041 972	-105 487
Széchenyi u. 47.	289 683	1 021 497	4 451 121	2 002 936	-5 142 877	4 673 328	-469 549
Széchenyi u. 49.	328 418	1 021 497	3 879 519	2 002 936	-4 532 540	4 676 860	144 320
Széchenyi u. 51.	378 958	1 021 497	4 342 149	2 002 936	-4 944 630	5 026 636	82 006
Kígyó u. 1.	287 514	687 714	3 102 764	1 348 460	-3 475 996	3 334 680	-141 316
Kígyó u. 2.	388 263	687 714	3 460 094	1 348 460	-3 732 577	3 391 872	-340 705
Kígyó u. 3.	323 204	687 714	2 939 305	1 348 460	-3 276 847	3 165 120	-111 727
Kígyó u. 4.	163 014	687 714	3 764 265	1 348 460	-4 261 997	3 315 840	-946 157
Rákóczi u. 6.	165 091	696 475	3 424 602	1 365 638	-3 928 674	3 644 280	-284 394
Rákóczi u. 8.	203 186	696 475	3 334 400	1 365 638	-3 800 377	3 627 744	-172 633
Rákóczi u. 10.	227 389	696 475	3 234 126	1 365 638	-3 675 900	3 470 856	-205 044
Rákóczi u. 12.	165 091	696 475	3 330 943	1 365 638	-3 835 015	3 701 520	-133 495
Rákóczi u. 14.	279 311	696 475	3 618 653	1 365 638	-4 008 505	3 434 400	-574 105
Rákóczi u. 16.	233 091	696 475	3 449 659	1 365 638	-3 885 731	3 358 080	-527 651
József u. 4.	213 891	902 351	3 346 772	1 769 317	-3 999 847	4 103 520	103 673
József u. 6.	283 891	902 351	3 718 838	1 769 317	-4 301 913	4 269 120	-32 793
József u. 10.	213 891	902 351	3 868 975	1 769 317	-4 522 050	4 449 600	-72 450
József u. 12.	392 714	902 351	4 029 109	1 769 317	-4 503 361	4 276 560	-226 801
Salétrom u. 1.	80 469	339 477	1 143 721	665 641	-1 389 416	1 515 900	126 484
Salétrom u. 3.	80 469	339 477	1 174 404	665 641	-1 420 099	1 515 900	95 801
Salétrom u. 5.	80 469	339 477	1 149 063	665 641	-1 394 758	1 515 900	121 142
Salétrom u. 7.	80 469	339 477	1 395 485	665 641	-1 641 180	1 515 900	-125 280
Salétrom u. 9.	80 469	339 477	1 284 707	665 641	-1 530 402	1 460 100	-70 302
Salétrom u. 11.	80 469	339 477	1 133 013	665 641	-1 378 708	1 488 000	109 292
Salétrom u. 13.	116 654	339 477	1 220 052	665 641	-1 429 562	1 599 900	170 338
Salétrom u. 15.	80 469	339 477	1 227 784	665 641	-1 473 479	1 478 700	5 221
Salétrom u. 17.	94 054	339 477	1 180 547	665 641	-1 412 657	1 478 700	66 043
Salétrom u. 19.	208 642	339 477	1 407 893	665 641	-1 525 415	1 497 300	-28 115
Rákóczi u. 27/a	89 015	255 812	875 775	501 593	-1 032 541	1 030 176	-2 365
Rákóczi u. 27/b	60 637	255 812	904 364	501 593	-1 089 508	981 120	-108 388
Rákóczi u. 27/c	60 637	255 812	898 672	501 593	-1 083 816	981 120	-102 696

**2025. évi használati díjjal kapcsolatos kimutatás lépcsőházanként**  
(adatok Ft-ban)

Lépcsőház megnevezése	Általános egyéb (+) bevételek	Vállalkozási tevékenység eredménye (+)	Közvetlen költség(-)	Közvetett költség(-)	Bevételek (+), közvetett, közvetlen ktg-ek (-)	Használati díj (+) előírt bevétele	Felújításra/-átvez összeg (=)
Rákóczi u. 29/a	60 637	255 812	902 614	501 593	-1 087 758	1 030 176	-57 582
Rákóczi u. 29/b	60 637	255 812	862 473	501 593	-1 047 617	1 030 176	-17 441
Rákóczi u. 29/c	60 637	255 812	927 400	501 593	-1 112 544	1 040 676	-71 868
Pilinszky tér 1.	80 469	339 477	888 767	665 641	-1 134 462	1 413 600	279 138
Pilinszky tér 2.	80 469	339 477	1 035 403	665 641	-1 281 098	1 413 600	132 502
Pilinszky tér 3.	80 469	339 477	1 264 435	665 641	-1 510 130	1 562 400	52 270
Pilinszky tér 4.	80 469	339 477	999 211	665 641	-1 244 906	1 404 300	159 394
Pilinszky tér 5.	129 249	339 477	1 200 339	665 641	-1 397 254	1 404 300	7 046
Pilinszky tér 6.	80 469	339 477	1 074 447	665 641	-1 320 142	1 512 864	192 722
Pilinszky tér 7.	80 469	339 477	955 460	665 641	-1 201 155	1 450 800	249 645
Pilinszky tér 8.	80 469	339 477	927 948	665 641	-1 173 643	1 478 700	305 057
Pilinszky tér 9.	236 806	339 477	1 105 204	665 641	-1 194 562	1 413 600	219 038
Radnóti tér 1.	80 469	339 477	1 044 497	665 641	-1 290 192	1 553 100	262 908
Radnóti tér 2.	80 469	339 477	1 037 064	665 641	-1 282 759	1 534 500	251 741
Radnóti tér 3.	142 469	339 477	1 148 132	665 641	-1 331 827	1 534 500	202 673
Radnóti tér 4.	80 469	339 477	1 048 221	665 641	-1 293 916	1 478 700	184 784
Radnóti tér 5.	80 469	339 477	977 419	665 641	-1 223 114	1 450 800	227 686
Radnóti tér 6.	80 469	339 477	1 038 167	665 641	-1 283 862	1 599 600	315 738
Radnóti tér 7.	80 469	339 477	1 050 207	665 641	-1 295 902	1 553 100	257 198
Radnóti tér 8.	106 869	339 477	1 026 886	665 641	-1 246 181	1 553 100	306 919
Radnóti tér 9.	80 469	339 477	944 612	665 641	-1 190 307	1 525 200	334 893
Mancz u. 4/a	197 590	833 580	3 811 999	1 634 471	-4 415 300	3 996 300	-419 000
Mancz u. 4/b	197 590	833 580	3 808 679	1 634 471	-4 411 980	3 996 300	-415 680
Mancz u. 4/c	197 590	833 580	4 022 922	1 634 471	-4 626 223	3 996 300	-629 923
Mancz u. 4/d	197 590	833 580	3 732 141	1 634 471	-4 335 442	3 996 300	-339 142
Mancz u. 6.	165 091	696 475	3 529 382	1 365 638	-4 033 454	3 682 440	-351 014
Mancz u. 8.	318 261	696 475	4 022 803	1 365 638	-4 373 705	3 835 080	-538 625
Mancz u. 10.	165 091	696 475	3 153 380	1 365 638	-3 657 452	3 434 400	-223 052
Mancz u. 12.	165 091	696 475	3 408 295	1 365 638	-3 912 367	3 548 880	-363 487
Mancz u. 14.	165 091	696 475	3 411 885	1 365 638	-3 915 957	3 548 880	-367 077
Mikszáth u. 1.	132 073	557 180	2 251 844	1 092 510	-2 655 101	2 727 492	72 391
Mikszáth u. 3.	174 284	557 180	2 644 519	1 092 510	-3 005 565	2 823 840	-181 725
Mikszáth u. 5.	156 711	557 180	2 650 897	1 092 510	-3 029 516	3 007 008	-22 508
Mikszáth u. 7.	132 073	557 180	2 634 300	1 092 510	-3 037 557	2 884 896	-152 661
Gáz u. 9/a	377 476	1 060 044	4 477 676	2 078 518	-5 118 674	5 211 120	92 446
Gáz u. 9/b	196 448	828 762	3 947 420	1 625 023	-4 547 233	4 222 944	-324 289
Gáz u. 9/c	445 487	1 060 044	4 358 965	2 078 518	-4 931 952	5 153 040	221 088
Gáz u. 11.	80 469	339 477	1 116 984	665 641	-1 362 679	1 413 600	50 921
Gáz u. 13.	80 469	339 477	1 078 883	665 641	-1 324 578	1 367 100	42 522
Gáz u. 15.	80 469	339 477	1 044 461	665 641	-1 290 156	1 432 200	142 044
Gáz u. 17/a	309 237	1 060 044	4 337 160	2 078 518	-5 046 397	4 994 880	-51 517
Gáz u. 17/b	452 992	1 060 044	4 707 513	2 078 518	-5 272 995	4 994 880	-278 115
Sarló u. 6.	215 968	911 112	3 877 609	1 786 494	-4 537 023	4 368 000	-169 023
Sarló u. 8.	215 968	911 112	3 516 434	1 786 494	-4 175 848	4 093 440	-82 408
Sarló u. 10.	215 968	911 112	3 856 450	1 786 494	-4 515 864	4 218 240	-297 624
Sarló u. 14.	391 226	1 445 514	5 524 461	2 834 343	-6 522 064	6 375 600	-146 464
Budai u. 80.	282 427	963 676	4 083 471	1 889 562	-4 726 930	4 620 000	-106 930
Budai u. 82.	178 589	753 420	3 398 852	1 477 294	-3 944 137	3 859 680	-84 457
Budai u. 84.	228 427	963 676	3 936 118	1 889 562	-4 633 577	4 857 600	224 023
Budai u. 86.	228 427	963 676	4 423 340	1 889 562	-5 120 799	4 752 000	-368 799

**2025. évi használati díjjal kapcsolatos kimutatás lépcsőházanként**  
(adatok Ft-ban)

Lépcsőház megnevezése	Általános egyéb (+) bevételek	Vállalkozási tevékenység eredménye (+)	Közvetlen költség(-)	Közvetett költség(-)	Bevételek (+), közvetett, közvetlen ktg-ek (-)	Használati díj (+) előírt bevétele	Felújításra/-átvez összeg (-)
Budai u. 88.	177 550	749 039	3 643 781	1 468 704	-4 185 896	3 837 240	-348 656
Budai u. 92.	356 226	1 445 514	4 893 895	2 834 343	-5 926 498	6 047 700	121 202
Budai u. 96.	374 264	1 445 514	5 049 590	2 834 343	-6 064 155	5 658 091	-406 064
Budai u. 100.	342 641	1 445 514	5 254 116	2 834 343	-6 300 304	6 058 800	-241 504
Kőfém ltp. 8.	75 900	320 203	1 288 590	627 849	-1 520 336	1 464 924	-55 412
Kőfém ltp. 9.	66 555	280 780	1 272 660	550 549	-1 475 874	1 407 636	-68 238
Kőfém ltp. 10	125 025	309 690	1 390 860	607 235	-1 563 380	1 433 796	-129 584
Királysor 29.	80 469	339 477	1 111 502	665 641	-1 357 197	1 460 100	102 903
Királysor 31.	80 469	339 477	1 072 720	665 641	-1 318 415	1 460 100	141 685
Királysor 33.	140 469	339 477	1 156 808	665 641	-1 342 503	1 534 500	191 997
Királysor 35.	80 469	339 477	1 104 192	665 641	-1 349 887	1 422 900	73 013
Királysor 37.	80 469	339 477	1 137 337	665 641	-1 383 032	1 480 464	97 432
Királysor 39.	80 469	339 477	1 089 539	665 641	-1 335 234	1 418 400	83 166
Királysor 41.	80 469	339 477	1 109 591	665 641	-1 355 286	1 571 700	216 414
Királysor 43.	80 469	339 477	1 114 475	665 641	-1 360 170	1 571 700	211 530
Királysor 45.	80 469	339 477	1 097 150	665 641	-1 342 845	1 636 800	293 955
Királysor 47.	80 469	339 477	1 213 615	665 641	-1 459 310	1 562 400	103 090
Királysor 49.	145 651	339 477	1 184 788	665 641	-1 365 301	1 629 904	264 603
Királysor 51.	80 469	339 477	1 149 806	665 641	-1 395 501	1 627 500	231 999
Királysor 57.	132 652	339 477	1 082 879	665 641	-1 276 391	1 450 800	174 409
Királysor 59.	107 718	339 477	1 339 649	665 641	-1 558 095	1 488 000	-70 095
Királysor 61.	103 964	339 477	1 047 825	665 641	-1 270 025	1 488 000	217 975
Királysor 63.	101 562	341 667	1 163 742	669 936	-1 390 449	1 525 680	135 231
Királysor 65.	80 988	341 667	1 204 765	669 936	-1 452 046	1 586 400	134 354
Budai u. 102.	80 988	341 667	1 044 977	669 936	-1 292 258	1 525 680	233 422
Cserepes köz 5.	341 499	1 440 696	5 517 549	2 824 895	-6 560 249	6 709 560	149 311
Cserepes köz 7.	540 499	1 440 696	5 763 350	2 824 895	-6 607 050	6 472 752	-134 298
Sziget u. 47.	178 589	753 420	3 471 001	1 477 294	-4 016 286	3 798 480	-217 806
Sziget u. 49.	178 589	753 420	3 396 657	1 477 294	-3 941 942	3 694 560	-247 382
Sziget u. 51.	241 755	753 420	3 458 061	1 477 294	-3 940 180	3 570 720	-369 460
Tolnai u. 34	226 143	954 039	4 245 087	1 870 666	-4 935 571	5 044 248	108 677
Tolnai u. 44.	176 512	744 659	3 312 081	1 460 116	-3 851 026	3 651 600	-199 426
Tolnai u. 46.	178 589	753 420	3 896 051	1 477 294	-4 441 336	4 004 160	-437 176
Budai u. 163.	228 427	963 676	3 536 824	1 889 562	-4 234 283	4 514 400	280 117
Budai u. 165.	228 427	963 676	4 057 450	1 889 562	-4 754 909	4 514 400	-240 509
Sütő u. 16.	106 426	448 986	1 424 621	880 364	-1 749 573	2 152 500	402 927
Sütő u. 18.	164 971	282 532	1 059 112	553 985	-1 165 594	1 385 460	219 866
Sütő u. 20.	66 971	282 532	841 913	553 985	-1 046 395	1 400 940	354 545
Sütő u. 22.	66 971	282 532	942 893	553 985	-1 147 375	1 385 460	238 085
Sütő u. 24.	66 971	282 532	896 958	553 985	-1 101 440	1 385 460	284 020
Sütő u. 26.	66 971	282 532	997 341	553 985	-1 201 823	1 385 460	183 637
Sütő u. 28.	80 469	339 477	1 121 319	665 641	-1 367 014	1 562 400	195 386
Kelemen u. 9.	120 444	508 120	1 737 960	996 315	-2 105 711	2 060 160	-45 551
Kelemen u. 11.	118 367	499 359	1 468 888	979 137	-1 830 299	2 243 520	413 221
Kelemen u. 22.	165 524	402 992	1 153 657	790 181	-1 375 322	1 512 480	137 158
Kelemen u. 24.	126 365	402 992	1 074 049	790 181	-1 334 873	1 512 480	177 607
<b>Összesen:</b>	<b>26 519 077</b>	<b>91 569 818</b>	<b>376 895 249</b>	<b>179 548 723</b>	<b>-438 355 077</b>	<b>430 627 695</b>	<b>-7 727 382</b>



## Fontos Információk

### Víz-fűtészerezők:

Kovács János: 06 20/9527-518  
Németh Zsolt: 06 30/2777-295

### Gázszerelő:

Szakács Zoltán: 06 70/3108-086

### Villanyszerelő:

Hegyesi Gábor: 06 30/9519-932  
06 30/4932-887

### Lakatosok:

Ozsváth Zoltán: 06 20/9262-391  
Bakos Miklós: 06 20/3180-942

### Alpinista szakember:

Paritty Ferenc: 06 20/2683-113

### Kőműves, burkoló, tetőszigetelő:

Fűrész Imre: 06 30/9273-219

### Melegburkoló:

Kovács Albert: 06 30/9298-956

### Festő, mázoló:

Varga József: 06 30/9270-097  
Táncos Gábor: 06 30/9366-977

### Épülettakarítás:

Engelmann Szilvia: 06 30/9939-450

### Kaputelefon műszerész:

Haáz Ferenc: 06 30/2744-603  
Pupos Ferenc: 06 20/9416-214

### Kaputelefon névcsere:

Pupos Ferenc: 06 20/9416-214

### Üveges:

Ozsváth Zoltán: 06 20/2962-391

### Rovarirtó cégek:

Rovar-TiGa Bt: 06 30/3342-909  
Fedora Plusz Kft.: 06-25/502-700

### **Székesfehérvári**

#### **1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet**

8000 Székesfehérvár, Radnóti tér 1-9.  
Tel.: 06 22/313-118  
Üzemeltetés: 06 22/325-830

#### **Pénztári órák és ügyfélfogadás rendje:**

Kedd: 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> és 13<sup>00</sup>-15<sup>00</sup> óráig  
Csütörtök: 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> és 13<sup>00</sup>-15<sup>00</sup> óráig

#### **Telefonos ügyfélszolgálat, hibabejelentés:**

Minden nap: 6<sup>00</sup>-20<sup>00</sup>-ig  
Tel.: 06-22/313-118 06 30/616-2563  
Személyesen a Radnóti tér 8. szám alatt  
található diszpécserközpontban.

#### **Lift meghibásodás:**

Hibabejelentés ügyeleti időben:  
06 22/327-858  
Utas mentés: 00<sup>00</sup>-24<sup>00</sup> 06 30/2974-377  
Hibabejelentés ügyeleti időn kívül  
Tel.: 06 20/3352-052

**Ügyeletes szerelő munkaidőn kívül  
valamint vasárnap csak sürgős esetben  
hívható, 20 óra után történő riasztás  
esetén a kiszállásért külön díjat  
számítunk fel.**

#### **Központi e-mail címünk:**

titkarsag@szfvarlakszov.hu

#### **Honlap:**

[www.lakasszovetkezet.hu](http://www.lakasszovetkezet.hu)