

## VIOLA U. 9-11. TÁRSASHÁZ



2010-es évi beszámoló és a 2011-es év ismertetése a  
Viola u. 9-11. Társasház közös képviseleti tevékenységéről,  
kiadásairól, bevételeiről

**RUSTLER KFT.**



Tisztelt Tulajdonos!

Ön a Viola u. 9-11 Társasház beszámolóját tartja a kezében. A beszámolót a Társasház közös képviselője, a Rustler Kft. készítette, melynek részleteit igyekeztünk ebben a nyomtatványban megfelelően bemutatni, és amelyet egészében természetesen a lakók által megválasztott Számvizsgáló Bizottság részére is bármikor rendelkezésre bocsátunk.

Tisztelettel:

Budapest, 2011. április 21.

Rustler Kft.

---

**Tartalom:**

I.	Társasház üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek .....	3
II.	Pénzügyi helyzet .....	3
III.	2010-es évi elszámolás, 2011-es évi költségvetés .....	4
IV.	2010-es év elszámolása, pénzügyi helyzete .....	6
V.	2011-es évi költségvetés, pénzügyi helyzet .....	6
VI.	2011-es évi tervek .....	8

## I. Társasház üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek

2010-es évben a következő munkákat végeztettük el:

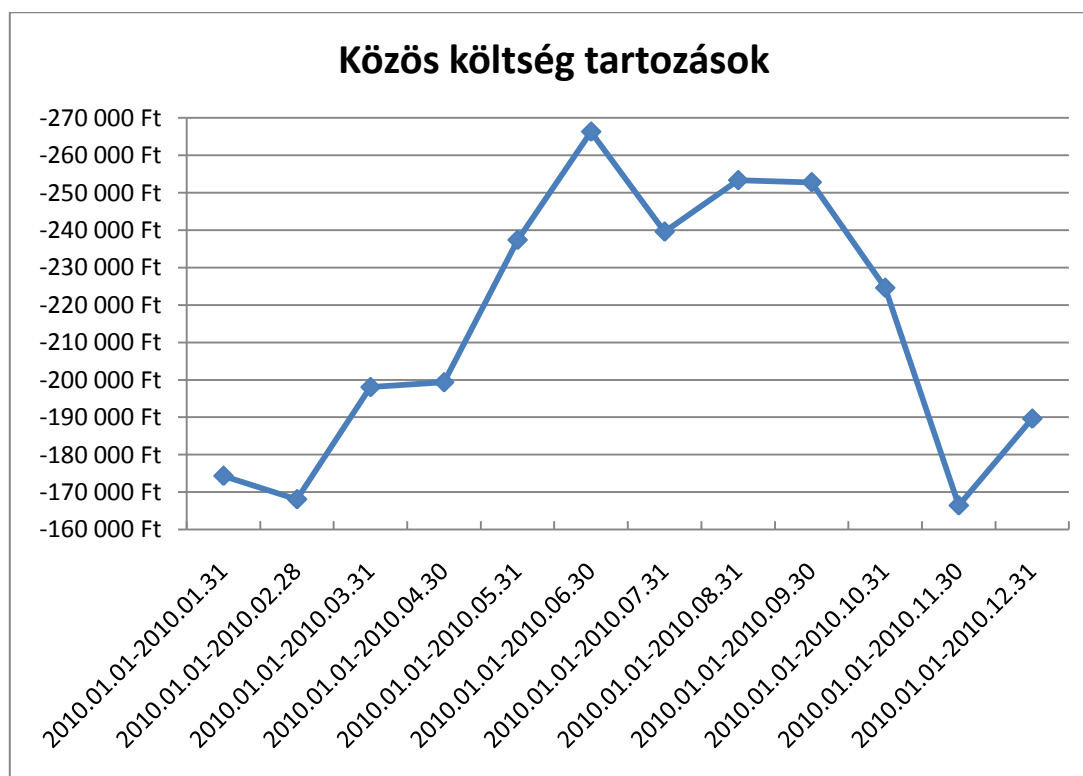
- lépcsőházi lámpabúra csere
- járólap javítás IV. emeleten
- ajtóbehúzó csere
- felfeszítés gátló felszerelése
- garázskapec vezérlésének javítása
- teremgarázsban vízvezeték javítása szerelése
- dugulás-elhárítás
- teremgarázsban jelölőcsík felhelyezése
- tűzoltóslag pótlása
- kidőlt kerti lámpa pótlása virágtartóval

2011-ben a következő munkákat szeretnénk elvégeztetni:

- homokozó felújítása
- kertvilágítás felújítása

## II. Pénzügyi helyzet

2010-es évben a közös költség tartozások a következőképpen alakultak:



Év elején a közös költség tartozás 175 000 Ft volt, ami nyárra nagyon megnőtt közel 270 000 Ft-ra. 2010 novemberében ismételen lecsökkent a tartozás – az év eleji szintet érte el, ami decemberre ismételen megemelkedett 190 000 Ft-ra. Az átlagos közös költség tartozás 214 000 Ft / hó volt. Ez a tartozás összeg elég magas. Szeretném megkérni a tisztelt tulajdonosokat szíveskedjenek a havi közös költséget havonta, rendszeresen fizetni. Továbbá tájékoztatom Önöket, hogy a 2010-es évi rendes közgyűlésen a tulajdonosok megszavazták, hogy a kéthavinál több közös költség elmaradással rendelkező tulajdonosoknak késedelmi kamatot számoljunk fel (a kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese). Ennek a közgyűlési határozatnak a közgyűlés óta eleget teszünk, tehát a tulajdonosok érdeke is, hogy a közös költség határidőre legyen befizetve.

**III. 2010-es évi elszámolás, 2011-es évi költségvetés**

		2010.01.01-2010.12.31.		2011
Bevételek		Terv	Tény	Terv
1	Előző évi maradvány (nyitó)	619 094 Ft	619 094 Ft	823 748 Ft
2	Tulajdonosok befizetései (közös ktg.)	5 193 600 Ft	5 204 031 Ft	5 707 120 Ft
3	Csekken fizetett k.ktg. postai ut. megtérítése	15 000 Ft	15 000 Ft	5 989 Ft
4	Egyéb bevételek:			
	- víz-, csatornadíj visszautalás	0 Ft	87 483 Ft	0 Ft
	- téves utalás visszaérkezés	326 086 Ft	326 086 Ft	0 Ft
	- távirányító eladás	0 Ft	12 000 Ft	0 Ft
	- kártérítés	0 Ft	0 Ft	42 500 Ft
5	Saját számláinkról átvezetések, bevételek:			
	- kamatbevétel (üzemeltetési számla kamat- kamatadó)	20 000 Ft	21 370 Ft	20 000 Ft
	- kamatbevétel (lekötött betét kamat-kamatadó)	30 000 Ft	28 648 Ft	28 000 Ft
	- felújítási számláról bevételezés	300 000 Ft	0 Ft	516 563 Ft
	- felújítási számláról elmaradt bevételezés	296 102 Ft	0 Ft	296 102 Ft
<b>Bevételek összesen</b>		<b>6 799 882 Ft</b>	<b>6 313 712 Ft</b>	<b>7 440 022 Ft</b>
Kiadások		Terv	Tény	Terv
I.	<b>Közüzemi díjak</b>			
6	Vízdíj (100 m <sup>3</sup> )	60 000 Ft	0 Ft	23 400 Ft
7	Csatornadíj (100 m <sup>3</sup> )	90 000 Ft	28 420 Ft	40 652 Ft
8	Szemétszállítási díj	900 000 Ft	860 946 Ft	902 369 Ft
9	Előző időszakról áthúzódó szemétszállítási díj	72 128 Ft	72 178 Ft	71 693 Ft
10	Áramdíj	460 000 Ft	472 517 Ft	529 872 Ft
11	Előző időszakról áthúzódó áramdíj	38 214 Ft	38 214 Ft	44 156 Ft
12	Kéményseprési díj	160 000 Ft	162 595 Ft	168 000 Ft
=	<b>Közüzemi díjak összesen</b>	<b>1 780 342 Ft</b>	<b>1 634 870 Ft</b>	<b>1 780 142 Ft</b>
II.	<b>Üzemeltetési-kezelési költségek</b>	<b>Terv</b>	<b>Tény</b>	<b>Terv</b>
13	Képviseleti díj (90%)	1 133 220 Ft	1 038 091 Ft	1 174 163 Ft
14	Előző évről áthúzódó képviseleti díj	0 Ft	0 Ft	95 128 Ft
15	Társasház takarítás, kukakihúzás	516 408 Ft	472 582 Ft	520 800 Ft
16	Előző évről áthúzódó takarítás	0 Ft	0 Ft	40 417 Ft
17	Teremgarázs takarítás	150 000 Ft	150 000 Ft	200 000 Ft
18	Kertgondozás (saját kert)	200 000 Ft	187 042 Ft	200 000 Ft
19	Kertgondozás (közös terület)	200 000 Ft	210 000 Ft	221 000 Ft
20	Liftügyelet (Multi-Alarm Zrt)	136 000 Ft	130 500 Ft	130 500 Ft
21	Bankköltség (számlavezetés, utalások díja)	50 000 Ft	17 166 Ft	20 000 Ft
21	Bejövő postai utalás analitikus díja	15 000 Ft	5 989 Ft	5 000 Ft
22	Épületbiztosítás díja	382 400 Ft	382 397 Ft	382 396 Ft
23	Egyéb üzemeltetési-kezelési költségek:			
	- képviseleti díj 10 % 2010	0 Ft	0 Ft	125 916 Ft
	- képviseleti díj 10%, 2009	118 482 Ft	0 Ft	118 482 Ft
	- SZB ellenőrzés költségei	100 000 Ft	103 716 Ft	100 000 Ft
	- terembérlet,csekk,levél,dekoráció,fénymásolás	60 000 Ft	31 417 Ft	40 000 Ft
=	<b>Üzemeltetési-kezelési költségek összesen</b>	<b>3 061 510 Ft</b>	<b>2 728 900 Ft</b>	<b>3 373 802 Ft</b>

III.	Karbantartási költségek	Terv	Tény	Terv
24	Liftjavítás	70 000 Ft	34 500 Ft	50 000 Ft
25	Kapu, kaputelefon javítás	10 000 Ft	34 148 Ft	15 000 Ft
26	Garázskapu, vagyonvédelmi kapu javítása	60 000 Ft	70 625 Ft	70 000 Ft
27	Villanyszerelés és javítás	50 000 Ft	73 362 Ft	80 000 Ft
28	Izzó, fénycső pótlása	25 000 Ft	11 520 Ft	20 000 Ft
34	Zár, kulcs javítás-pótlás	30 000 Ft	18 680 Ft	20 000 Ft
35	Egyéb javítás-pótlás (műszaki bevizsgálás)	60 000 Ft	214 582 Ft	200 000 Ft
=	<b>Hibaelhárítás összesen</b>	<b>305 000 Ft</b>	<b>457 417 Ft</b>	<b>455 000 Ft</b>
36	Felvonó havi karbantartás (Thyssen Lift Kft.)	217 128 Ft	199 034 Ft	223 893 Ft
37	Előző időszakról áthúzódó felvonó havi karbantartás	0 Ft	0 Ft	18 094 Ft
38	Kétszárnyú garázskapu féléves karbantartás (Fehér Kapu Kft.)	25 000 Ft	22 500 Ft	22 500 Ft
39	Olajsűrű tisztítása (1x)	0 Ft	0 Ft	0 Ft
=	<b>Tervszerű karbantartás összesen</b>	<b>242 128 Ft</b>	<b>221 534 Ft</b>	<b>264 487 Ft</b>
40	Felvonó féléves felülvizsgálat (Egrimix Kft.)	20 000 Ft	20 000 Ft	20 000 Ft
41	Felvonó éves felülvizsgálat (ÉMI-TÜV Bayern Kft.)	27 615 Ft	29 475 Ft	30 250 Ft
42	Felvonó fővizsgálaton való részvétel (Thyssen Lift Kft)	13 000 Ft	15 000 Ft	15 000 Ft
=	<b>Kötelező felülvizsgálatok összesen</b>	<b>60 615 Ft</b>	<b>64 475 Ft</b>	<b>65 250 Ft</b>
43	Felújítási alap képzés	60 000 Ft	0 Ft	60 000 Ft
44	Elmaradt felújítási alap képzés	60 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft
45	Lakás-előtakarékosság (Fundamenta)	300 000 Ft	300 000 Ft	300 000 Ft
46	Kamat újra lekötése	30 000 Ft	22 768 Ft	28 000 Ft
=	<b>Felújítási célú megtakarítások összesen</b>	<b>450 000 Ft</b>	<b>382 768 Ft</b>	<b>448 000 Ft</b>
<b>IV.</b>	<b>Határozati kiadások</b>	<b>Terv</b>	<b>Tény</b>	<b>Terv</b>
47	Homokozó felújítása	0 Ft	0 Ft	100 000 Ft
48	Lift felújítása	300 000 Ft	0 Ft	0 Ft
49	Kertvilágítás felújítása	0 Ft	0 Ft	272 063 Ft
50	Lépcsőházfestésre céltartalék			300 000 Ft
=	<b>Határozati kiadások összesen</b>	<b>300 000 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>672 063 Ft</b>
<b>Kiadások összesen</b>		<b>6 199 595 Ft</b>	<b>5 489 964 Ft</b>	<b>7 058 744 Ft</b>

<b>Egyenleg (üz.számla)</b>	<b>600 287 Ft</b>	<b>823 748 Ft</b>	<b>381 278 Ft</b>
-----------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Felújítási számla	3 515 Ft
Felújítási számláról lekötött betét 1	770 000 Ft
Felújítási számláról lekötött betét 2	543 298 Ft
Üzemeltetési számláról lekötött betét	-
Pénztár	-
<b>Nem üzemeltetési számlán összesen:</b>	<b>1 316 813 Ft</b>
<b>Összes pénzkészlet</b>	<b>2 140 561 Ft</b>

Felújítási alapképzés egyenlege	2009.12.31	2010.12.31
Fundamenta lakáskassza:	937 502 Ft	1 354 561 Ft

#### **IV. 2010-es év elszámolása, pénzügyi helyzete**

A 2010-es évi elszámolásban szereplő számadatok a társasház könyvelését tükrözik. A 2010-es költségvetéshez nagy vonalakban tudtuk tartani magunkat. A 2010 év végén a ház üzemeltetési számláján 823 748 Ft, a felújítási számlán 3 515 Ft, lekötött betétként pedig 543 298 Ft és 770 000 Ft volt, míg a Fundamenta Lakáskassza megtakarítás (A Társasház minden hónapban fizeti a Fundamenta Lakáskassza megtakarítást) 1 354 561 Ft volt.

2010-ben egy tétel volt, ami meghaladta tervezett költséget, a karbantartási költségeknél az egyéb javítás-pótlás. A 2010-es költségvetésben 60 000 Ft-ot terveztünk be, a tényleges kiadás ennek ellenére 214 582 Ft volt. Ez az összeg a következő munkákat takarja:

- teremgarázsban vízvezeték javítása szerelése
- dugulás-elhárítás
- járólap javítás
- jégmentesítés
- teremgarázsban jelölőcsík
- tűzoltóslag pótlása
- kidőlt kerti lámpa pótlása virágtartóval

Tavaly a második ajtóra felszereltettünk egy felfeszítés-gátlót, annak érdekében, hogy illetéktelen behatoló ne tudja felfeszíteni a második ajtót.

Bejárati ajtóra új ajtóbehúzó szereltettünk, hogy mindig biztosan becsukódjon az ajtó.

2010-ben több villanszerelési munka volt, ezek a következők voltak a teljesség igénye nélkül:

- elektromos vezeték kiépítése, kertszigetelés ellenőrzése
- világítás automatikájának javítása (III. emelet)

Év végén a garázkapu vezérlése elromlott, ennek javítása valamint a villogó lámpának javítása tavaly 70 625 Ft-ba került.

Továbbra is lekötött betétként kamatoztatjuk a felújítási számlán lévő pénzeket.

#### **V. 2011-es évi költségvetés, pénzügyi helyzet**

2011-es évi áremelkedések:

<b>közműdíj megnevezése</b>	<b>áremelkedés mértéke</b>
vízdíj	3 %
csatornadíj	19,5 %
áramdíj	7 %

A KSH által közölt infláció 4,9 % volt.

2011-es évre átlagosan 100 m<sup>3</sup> vízfogyasztással számoltunk, mind a vízdíjnál mind pedig a csatornadíjnál. Az áramdíjnál a havonta kiszámlázott átalánydíjjal számoltunk, tehát úgy vettük, hogy a kiszámlázott átalánydíj fedezi a tényleges fogyasztást.

A szemétszállítási díjat a jelenleg érvényben lévő kukaszállítással számoltunk.

A többi díjnál a vállalkozók által értesített díjakkal számoltunk, ahol nem még értesítettek áremelkedésről, ott az infláció mértékével számoltunk.

Ebben az évben szeretnénk a homokozót felújítani, homokot kicserélni benne, valamint ponyvát vásárolni. Továbbá a kertvilágítást szeretnénk felújítani, mivel elég sokszor történt már az, hogy a mostani kerti lámpákat kidöntötték. A költségvetésben szereplő 272 063 Ft-ból megszüntetnénk a jelenlegi kerti lámpákat, és a ház falára – a ház stílusához illeszkedő – lámpatesteket szerelnénk.

Lassan időszerű lenne a lépcsőház tisztasági festése. Előzetes terveink szerint 2012-ben kívánjuk ezt a munkát elvégeztetni, és hogy ez jövőre ne legyen túlzottan megterhelő a tulajdonosok számára, ezért a 2011-es költségvetésben 300 000 Ft-ot (nagyságrendileg a festés díjának a fele) elkülönítenénk erre a célra.

Amennyiben a fenti bekezdésben említettek a tulajdonosok elfogadják az évi rendes közgyűlésen, a közös költséget 2011. június 1-jétől a lakások után 6 Ft / th-ra; garázsok után 2 000 Ft / db-ra, tárolók után 1 000 Ft / db-ra kívánjuk megemlíteni.

<i>Név</i>	<i>tulajdoni hányad</i>	<i>garázs</i>	<i>tároló</i>	<i>közös ktg. 2011.05.31-ig</i>	<i>közös ktg. 2011.06.01-től</i>	<i>különbség</i>
Koch és Hetei Kft	852			4 260 Ft	5 112 Ft	852 Ft
Kincse Judit	1882			9 410 Ft	11 292 Ft	1 882 Ft
Bodnár Péter	677			3 385 Ft	4 062 Ft	677 Ft
Erdélyi László	2454			12 270 Ft	14 724 Ft	2 454 Ft
Berei Bernadett	1348			6 740 Ft	8 088 Ft	1 348 Ft
Varga Róbert	1309	1		8 545 Ft	9 854 Ft	1 309 Ft
Kincses Pálma	1600			8 000 Ft	9 600 Ft	1 600 Ft
Szekeres Ágnes	2538			12 690 Ft	15 228 Ft	2 538 Ft
Ráthonyi Zsuzsa	1335	1		8 675 Ft	10 010 Ft	1 335 Ft
Varga Béla	1302			6 510 Ft	7 812 Ft	1 302 Ft
Heréb István	1349			6 745 Ft	8 094 Ft	1 349 Ft
dr. Kiss Csaba	2662	1		15 310 Ft	17 972 Ft	2 662 Ft
dr. Kovács Kornél	2299			11 495 Ft	13 794 Ft	2 299 Ft
Kovács Mihály	2324	1		13 620 Ft	15 944 Ft	2 324 Ft
Nyíri Erzsébet	2547	1		14 735 Ft	17 282 Ft	2 547 Ft
Heinzlmann Anett	1348	4		14 740 Ft	16 088 Ft	1 348 Ft
Kertész Péter	1309			6 545 Ft	7 854 Ft	1 309 Ft
Telek Ádám	1348			6 740 Ft	8 088 Ft	1 348 Ft
Országágné Sinka Lilla	2662			13 310 Ft	15 972 Ft	2 662 Ft
Borzák Linda	2209	1		13 045 Ft	15 254 Ft	2 209 Ft
Hegedűs Zita	2235			11 175 Ft	13 410 Ft	2 235 Ft
Stefán Dávid	2563	1		14 815 Ft	17 378 Ft	2 563 Ft
Bota Tibor	1341	1		8 705 Ft	10 046 Ft	1 341 Ft
Bigus Róbert	1313			6 565 Ft	7 878 Ft	1 313 Ft
Piri Balázs	1348			6 740 Ft	8 088 Ft	1 348 Ft
Szűts Péter	2655		1	14 275 Ft	16 930 Ft	2 655 Ft
Hatvani Géza	2196	1		12 980 Ft	15 176 Ft	2 196 Ft
Németh András	2235			11 175 Ft	13 410 Ft	2 235 Ft
Tóth Éva	2458			12 290 Ft	14 748 Ft	2 458 Ft
Nagy Tamás	1348			6 740 Ft	8 088 Ft	1 348 Ft
Nagy Endre	1320			6 600 Ft	7 920 Ft	1 320 Ft
Rusai Ágnes	1347			6 735 Ft	8 082 Ft	1 347 Ft

Szakály Zsolt	2573	1		14 865 Ft	17 438 Ft	2 573 Ft
Ladányi László	2197	1		12 985 Ft	15 182 Ft	2 197 Ft
Olasz László	2235		1	12 175 Ft	14 410 Ft	2 235 Ft
Chikan Eszter	2553	1	1	15 765 Ft	18 318 Ft	2 553 Ft
Gálos András	3799			18 995 Ft	22 794 Ft	3 799 Ft
Angyal Attila	2290	1		13 450 Ft	15 740 Ft	2 290 Ft
Hónig Péter		3	1	7 000 Ft	7 000 Ft	0 Ft
Kincse Judit		1		2 000 Ft	2 000 Ft	0 Ft
Köteles Béla		1		2 000 Ft	2 000 Ft	0 Ft
Lippai Péter		2		4 000 Ft	4 000 Ft	0 Ft
dr. Márkus László		1		2 000 Ft	2 000 Ft	0 Ft
Reponet Kft		2	2	6 000 Ft	6 000 Ft	0 Ft
Bihaly Andorné		1		2 000 Ft	2 000 Ft	0 Ft
Ungor Beáta		2		4 000 Ft	4 000 Ft	0 Ft
<b>Összesen</b>	<b>73 360</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>432 800 Ft</b>	<b>506 160 Ft</b>	<b>73 360 Ft</b>

A tervezett költségvetés alapján:

Tervezett bevételek az üzemeltetési számlán 2011-ben	7 440 022 Ft
Tervezett kiadások üzemeltetési számlán 2011-ben	7 058 744 Ft
Tervezett záróegyenleg üzemeltetési számlán 2011.12.31-én	381 278 Ft

Ezek alapján bizton állíthatjuk, hogy nyugodt szívvel tudunk nézni a 2011-es év elé, biztosítani tudjuk a Társasház likviditását, és a közüzemi díjak, a kötelező vállalkozói díjak mellett más, a társasház és a tulajdonosok érdekét szolgáló munkákat is el tudunk végeztetni. Ezek alapján javasoljuk a 2010-es évi elszámolás és 2011-es évi költségvetés elfogadását!

#### VI. 2011-es évi tervek

Adminisztrációs szempontból a társasházi törvény szerint módosítani kell a Társasház Szervezeti- és Működési Szabályzatát, amit a közgyűlési meghívóval együtt minden tulajdonoshoz eljuttattunk. Fő módosítások:

- jelzálogjog bejegyzés háromhavi tartozás után alkalmazható
- közgyűlés döntési hatásköre

A jelen törvénykezés értelmében az SZMSZ módosításához az összes tulajdonos legalább egyszerű szavazattöbbségű határozata szükséges. A közgyűlési dokumentumokhoz csatoljuk az SZMSZ módosítását, amit szeretnénk elfogadtatni a közgyűlésen.

Budapest, 2011. április 21.

Rustler Kft.

