



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási  
Osztály

Budapest,  
Mechwart liget 1,  
1277 Bp. 23.  
Pf. 21.

Telefon: 346-5460  
Fax: 346-5528

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. május 24-i ülésére**

**Előterjesztő:** Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Tárgy:** Beszámoló és tulajdonosi döntés a 1023 Budapest II. ker. Lajos u. 18-20., Bécsi út 17-21. szám alatti Társasház 2021. éves beszámolójáról és a 2022. évre tervezett költségek megállapításáról

**Készítette:** II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt.  
Harján Dávid vezérigazgató

#### **Tisztelt Bizottság!**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, mint a 1023 Budapest II. ker. Lajos u. 18-20., Bécsi út 17-21. szám alatti Társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosi jogainak gyakorlója a 399/2012. (XII. 13.) határozatával 2013. január 1. napjától határozatlan időre megbízta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t a Társasház közös képviselői, valamint üzemeltetési feladatainak ellátásával.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., mint a Társasház közös képviselője elkészítette a Társasház gazdálkodásának 2021. éves beszámolóját, továbbá a 2022. évre vonatkozó üzemeltetési költségek, és a fűtési költségek tervezetét (1. melléklet – 2021. évi beszámoló és 2022. évi költségterv üzemeltetésről, 2. melléklet – 2021. évi fűtődíj beszámoló és 2022. évi költségterv fűtésről). A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. évi törvény (a továbbiakban: Thtv.) 28.§ (1) bekezdés e) pontja alapján a Társasház éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról való döntés a társasházi közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, ezért a Bizottság a jelen előterjesztés során az üzemeltetésről szóló 2021. éves beszámoló és a 2022. évi költségterv, valamint a fűtésről szóló 2021. éves beszámoló és 2022. évi költségterv javaslatainak elfogadásáról dönt.

#### **I. Beszámoló a 2021. év gazdálkodásról**

A tervezett üzemeltetési kiadásokhoz tartozó bevételek kalkulációja összességében fedezetet nyújtott a működésre. A 2021. évi egyenleg a visszatérő hibaelhárítások miatt többletkiadással került lezárásra. A költségek tervezése a rezsicsökkentések hatásainak figyelembevételével készült, amelyről készített kimutatás a beszámoló mellékletét képezi (3. melléklet – Kimutatás a rezsicsökkentésről).

A fűtésre vonatkozó gazdálkodás 2021. évben pozitív egyenleggel zárult, a bérlok fizetési készsége megnövekedett, valamint a korábbi időszakokban keletkezett kintlévőségeket a tervezettől nagyobb mértékben sikerült behajtani. A Társasház a szolgáltató részére a fűtődíjat megfizette, így a szolgáltató felé tartozás nem keletkezett. A közös képviselő a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan a Thtv. 43/A. §-ában foglalt rendelkezéseknek megfelelően a hirdetményt rendszeresen közzéteszi. A 2021. éves beszámoló részletezése:



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)

Telefon: 346-5460  
Fax: 346-5528

### Üzemeltetés, Karbantartás, Bevételek

- 2021. évben a számlavezetés és egyéb banki költségek címen az előző évhez képest alacsonyabb díjat fizetett a társasház (I. 1.1.).
- A közös képviselő (I.1.2.) díjazása nem változott, összege: a 399/2012. (XII. 13.) GTB határozattal jóváhagyott, 2012. december 17. napján létrejött megbízási szerződés 3.1. pontja alapján 2.500,- Ft +ÁFA/ albetét, azaz bruttó 3.175,- Ft/albetét.
- Jogi képviselő költsége (I.1.3.).
- Az áramdíj (I.2.1.), a tervezettnél több lett a „covid időszakban” a Bérlok sűrűbben használták a közösségi tereken a világítást, illetve megnőtt a fűtési kazán használata (fűtés-vízmelegítés).
- A víz- csatornadíjak (I.2.2.) tekintetében alacsonyabb díjfizetés történt egy korábbi túlfizetés miatt.
- A háztartási hulladékmennyiség a tervezettek szerint alakult a rezsicsökkenésnek köszönhetően, amely meghatározza a költségeket (I.2.3.).
- A havi gondnoki teendők (I.3.1.) ellátásával kapcsolatos költségek a terv szerint alakultak.
- A Társasházban kettő darab fűtési elszámoláshoz szükséges adatgyűjtő (I.3.3.) került telepítésre.
- 2020. szeptember 01-től az Optimal Control Kft. üzemelteti a társasházban található kamerarendszert (I.3.4.).
- A nagytakarítás, egyéb takarítások költségei az (I.3.5.) alatt jelennek meg, amelynek összege a sorozatos lomtalanítások, „covid” fertőtlenítések miatt megnőtt az egy évvel ezelőttihez képest.
- Az épületben a hatóságilag kötelező érintés-tűz és villámvédelmi vizsgálat történt. (I.3.6.)
- Épületbiztosítás (I.4.).
- (II.1.1.) Tervezett 23-23 darab lejárt hitelességű hideg, és meleg vízóra cseréje, rádiómodulos adatfeldolgozóval.
- A tervezett karbantartások keretében (II.1.2.) 9 darab lakásba került beszerelésre légbevezető, illetve ventilátor, egy lakás lett penészgátlós festékekkel felújítva.
- (II.1.3.) Mélygarázsban kicserélésre került a zsomszivattyú, amely esőzésekkor kiszippantja a megrekedő iszapot és esővizet.
- Hibaelhárítás keretében elvégzett munkák és költségek felsorolását a II.2.1.-2.8. sorok tartalmazzák:
- (II.2.1.) Lépcsőházi burkolatjavítás.
- Az épület függőleges szennyvízvezetéke eldugult (II.2.2.) négy alkalommal kellett dugulás-elhárítást végezni az elmúlt év folyamán.
- (II.2.3.) Kamerafelvétel mentése.
- Gépjárműkapu karbantartás (II.2.4.).
- (II.2.5.) Lépcsőházi világítás (izzócsere, kapcsolójavítás) javítása.
- Előregedett a társasház falikútja, amely cserére szorult (II.2.6.), illetve vízvezeték javítás történt.
- (II.2.7.) Kaputelefon javítás, névlista csere.
- II. emeleti elektromos szekrény postaláda javítás (II.2.8.).
- A társasház bevétele (III.):
- A Tulajdonos az albetétek után a közös költség fizetési kötelezettségének (III.1.) maradéktalanul eleget tett.
- 2020. január 01-től a társasház felújítási alapot képez, amelynek a Tulajdonos (III.2) maradéktalanul eleget tett.
- (III.3) Bankköltség.
- Az év folyamán az érintett lakásokban történt csőtöréseket bejelentettük a biztosító részére (III.4.), amelyek után a társasház kártalanítást kapott.

### Fűtés:

- A fűtési hő-költségek felosztását az ista szakcég végezte 2021. I. negyedévig, II. negyedévtől a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. végzi az ista.24 internetes adatbank segítségével, amelynek éves költsége megnövelte a tervezett költségeket, azonban 2022. évtől negyedére csökken az eddigi hőköltség felosztásának költsége (I.1.1.).



- Bankköltség (I.1.2.).
- (I.1.3.) postaköltség.
- FMH eljárási díj (I.1.4.), (I.1.5.) és ügyvédi munkadíj, Király Dániel és Csúri Krisztina fűtési, illetve meleg víz fogyasztásának elmaradásából ered.
- 2. Közüemi költségek:
- (2.2.1.) Gázdíj ténykölsége a tervhez képest 317.242,- Ft növekedéssel zárult. Az éves gázfelhasználást alapvetően a fűtési idényben előforduló időjárás befolyásolja, amelynek előzetes becslése pontosan nem lehetséges.
- II. Karbantartási költségek:
- A kazán éves (Bicolor Kft.) karbantartása megtörtént (II.1.).
- Hibaelhárítás (II.3.) Az I. em. 18. szám alatti lakásban kellett a fűtési rendszert iszaptalanítani, átmosni.
- III. Bevételek:
- A Társasház bevételeinél (III.1.) fűtési költségre és karbantartási költségre 2021. évre 6.000.000,- Ft összeggel kalkulált a közös képviselő. A befizetéseknek köszönhetően 2021. évben a tényleges bevételi költség 7.128.633,- Ft-ban teljesült, amely több, mint egymillió forinttal meghaladta a tervet.
- (III.2.) Fűtési díjhátralék megfizetése végrehajtás útján történik.
- (III.3.) Azonosíthatatlan befizetés.

A 2021. évi fűtődíj és melegvíz-díj éves elszámolását a fűtődíj beszámoló II/1. melléklete tartalmazza.

2021. december 31. napjáig a korábbi évek hátralékaival együtt a nyilvántartott fűtési díjhátralék összege összesen: 1.777.000.-Ft, ebből 1.286.509.-Ft három hónapon túli tartozás, amelyeket az alábbiak szerint részletezünk.

**Havrán Kornélia** tekintetében a tartozás a 2021. december 31-én 111.050,- Ft volt, a Családsegítő és Gyermekejóléti Központ közreműködik a tartozás rendezésében.

**Schmutter Fülöp Attila** bérlet a közös képviselő a hátralék megfizetésére írásban felszólította. Schmutter Fülöp Attila jövedelem nélküli, súlyos betegsége miatt a családsegítő szolgálat segítségének bevonása indokolt a tartozás rendezéséhez. Jelenleg (2022.03.31.) - 370 134,- Ft, 2021. december 31. napján 362.921,- Ft tartozást tart nyilván a közös képviselő.

**Csúri Krisztina** ellen a 2016.01.01-2020.03.31. időszakban keletkezett 152.439,- Ft melegvíz-és fűtődíj, valamint késedelmi kamatai megfizetése iránt a közös képviselő fizetési meghagyásos eljárás megindítását kezdeményezte, amely a kötelezett ellentmondására tekintettel perre alakult át. A peres eljárásban Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság - a másodfokú bíróság által 67.Pf. 630.760/2021/10. sz. ítéletével helyben hagyott - 16. P.21.167/2020/10. sorszámú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a Társasház részére 152.439,- Ft-ot és annak járulékait. Az önkéntes teljesítés hiányában a Társasház végrehajtási eljárást indított az adóssal szemben, amelyet Dr. Urbán Gergely végrehajtó fogatosít. Csúri Krisztina az általa jogcím nélkül használt lakást még mindig nem adta vissza önként az Önkormányzat részére. Az ingatlanok árverezésére és kiürítésére a veszélyhelyzet ideje alatt alkalmazandó eltérő intézkedésekről 229/2021. (V. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig ingatlan kiürítése iránt, azzal összefüggésben intézkedni, valamint ingatlan kiürítésére irányuló helyszíni eljárási cselekményt fogatosítani a veszélyhelyzet megszűnését követően lehet. A közös képviselő gazdasági okokból a lakás kiürítését követően javasolja a lejárt és még nem peresített fűtés- és meleg vízdíj megfizetése iránt a peres, illetve nemperes eljárás megindítását. Jelenleg (2022.03.31.) 466 926,- Ft, 2021. december 31. napjával 433. 087,- Ft tartozást tart nyilván a közös képviselő.

**Király Dániellel szemben** a közös képviselő a hátralékos fűtés- melegvíz-díj megfizetése iránt fizetési meghagyásos eljárás megindítását kezdeményezte, amelynek eredményeként 14017/Ü/30117/2020/3. sz. alatt jogerős fizetési meghagyás került kibocsátásra. Önkéntes teljesítés hiányában a végrehajtási eljárás megindításra került, a végrehajtás a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény 52. § d) pontja alapján 2022. január 6. napján szünetelésre került (az adósnak nincs lefoglalható vagyona, vagy a lefoglalt vagyontárgy értékesítése sikertelen). Jelenleg (2022.03.31.) 385 031,- Ft tartozást tart nyilván a közös



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

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

Telefon: 346-5460

Fax: 346-5528

képviselőt.

## II. 2022. évi költségvetés tervezete

A 2022. évi költségvetési tervének részletezése:

### I. Üzemeltetés, Karbantartás, Bevételek

- Bankköltség (I.1.1.).
- Ügyviteli költségek: A közös képviselő díja a 2012. december 17. napján létrejött megbízási szerződés 3.1. pontja és az egyéb költségek a megbízási szerződés 3.3. pontja alapján kerültek meghatározásra, és az elmúlt években nem változtak. A könyvelés és a könyvvizsgáló költségeinek elszámolása a megbízási díj terhére történik. (I.1.2.).
- A fűtési díjhátralék behajtásával összefüggésben tervezett költség (I.1.3.).
- Az áramdíj (I.2.1.) és a víz-csatornadíj (I.2.2.) a tavalyi év tényadatát figyelembe véve került tervezésre.
- A személyszállítás díja a 2013. január 01-től meghatározott rezsicsökkentésnek köszönhetően változatlanul marad (I.2.3.).
- A gondnoki tevékenység díjazása (I.3.1.).
- Kamerarendszer üzemeltetése javasolt, szakszerű céggel (I.3.4.).
- Az épületben kétszeri nagytakarítást és garáztakarítást tervezünk (I.3.5.).
- Épület biztosításának költsége (I.4.).

### II. Karbantartási költségek:

- További lakások (1-3 db) penészmentesítése festéssel és részszellőző beépítésével (II.1.2.).
- Előre nem tervezett hibaelhárítások (II.2.)
- Dugulás-elhárítás (II.2.2.)
- Gépjárműkapu karbantartás (II.2.4.)
- Villanszerelés (II.2.5.)
- Vízszelzői munkák (II.2.6.)

### III. Társasház bevételei:

- A közös költség bevételeinek összege változatlanul: 260,- Ft/m<sup>2</sup>/hó. (III.1.).
- Felújítási alapképzés (III.2.)
- Biztosítási kártérítés (III.4.)
- Korábban átvezetett összeg részbeni visszavezetése a fűtési számláról az üzemeltetési számlára (III. 7.).

### Fűtés

#### I. Fűtési költségek:

- A fűtési költségek megfelelő elszámolásának biztosítására a hőköltség felosztását szakcéggel végeztette el a közös képviselő (I.1.1.). Költséghatékonyságból 2021. II. negyedévtől a közös képviselő végzi el a számításokat.
- Bankköltség (I.1.2.).
- Postaköltség (I.1.3.).
- A korábbi évekhez hasonló téllal került számolásra várható gázfogyasztást (I.2.1.).
- Korábban átvezetett összeg részbeni visszavezetése a fűtési számláról az üzemeltetési számlára

#### II. Karbantartási költségek:

- 2022. évben a kazán éves karbantartását tervezzük (II.1.).
- A kazánnal kapcsolatos (II.3.) nem tervezhető hibaelhárítások költsége.

#### III. Társasház bevételei:

- A fűtési költségbevételek kalkulációja (III.1.).

A 2022. évi fűtődíj előirányzatot a 2022. évi fűtés költségvetés II/2. melléklete tartalmazza.

### Könyvvizsgálat



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)

Telefon: 346-5460  
Fax: 346-5528



A Társasház 2021. évi gazdálkodásáról szóló beszámoló és a 2022. évre vonatkozó pénzügyi információk vizsgálatáról készült Független Könyvvizsgálói Jelentést mellékelten csatoljuk. (5. melléklet – Független Könyvvizsgálói Jelentés)

#### Határozati javaslatok

1.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. között 2012. december 17. napján a 1023 Budapest II. ker. Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21. sz. Társasház közös képviselőjének ellátása tárgyában létrejött megbízási szerződés 3.1. pontjában megállapított **megbízási díj összegét megerősíti.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. május 31.

2/A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a 1023 Budapest II. ker. Lajos u. 18 – 20./Bécsi út 17–21. szám alatti Társasház pénzügyi gazdálkodásáról a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által készített – a jelen határozat 1-2. mellékletét képező – **2021. éves beszámolót és 2022. évi üzemelési és fűtés költségvetési javaslatot elfogadja és a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., mint közös képviselő részére a 2021. éves gazdálkodás tekintetében a jóváhagyást (felmentvényt) megadja.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávid-ot, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. május 31.

2/B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a 1023 Budapest II. ker. Lajos u. 18 – 20., Bécsi út 17–21. szám alatti Társasház pénzügyi gazdálkodásáról a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által készített – a jelen határozat 1-2. mellékletét képező – **2021. évre vonatkozó beszámolót és a 2022. évi üzemelési és fűtés költségterv javaslatot nem fogadja el.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávid-ot, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. május 31.

Budapest, 2022. május 20.

Órsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva

dr. Toók Gabriella

Osztályvezető



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

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

Telefon: 346-5460

Fax: 346-5528

Mellékletek:

1. melléklet – 2021. évi beszámoló és 2022. évi költségterv üzemeltetésről és annak I/1. melléklete
2. melléklet – 2021. évi beszámoló és 2022. évi költségterv fűtésről és annak II/1. és II/2. melléklete
3. melléklet – Kimutatás a rezsicsökkentésről
4. melléklet – Független könyvvizsgálói jelentés, mérleg és eredmény kimutatás



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)

Telefon: 346-5460  
Fax: 346-5528

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' followed by a horizontal stroke.

Külön tulajdonban lévő albetétek száma: 54 db Társasház teljes területe: 4227 m<sup>2</sup>  
területe: 2864 m<sup>2</sup> ebből közös tulajdonú terület: 1363 m<sup>2</sup>  
ingatlan (telek) terület: 1288 m<sup>2</sup>

2021. évi beszámoló és 2022. évi költségterv Üzemeltetésről

Költség megnevezése	Tervezett (2021.) év (Ft)	Tényleges (2021.) év (Ft)	Különbőség (2021.) év (Ft)	2022. éves tervezett összeg (Ft)
<b>I. Üzemeltetési költségek:</b>				
1. Ügyviteli költségek				
1.1. bankköltség	114 000 Ft	111 106 Ft	-2 894 Ft	112 000 Ft
1.2. közös képviselet	2 057 400 Ft	2 057 400 Ft	0 Ft	2 057 400 Ft
1.3. peres eljárások költsége FMH, ügyvédi díj	25 000 Ft	195 000 Ft	170 000 Ft	200 000 Ft
2. Közütemi költségek				
2.1. áramdíj	500 000 Ft	702 789 Ft	202 789 Ft	700 000 Ft
2.2. víz- csatornadíj	300 000 Ft	133 208 Ft	-166 792 Ft	150 000 Ft
2.3. szemétszállítás	1 726 296 Ft	1 726 296 Ft	0 Ft	1 726 296 Ft
3. Egyéb üzemeltetési költségek				
3.1. gondnok, napi takarítás	1 927 860 Ft	1 913 255 Ft	-14 605 Ft	1 920 000 Ft
3.2. takarítókészletek, izzók, kulcsmácsolás	20 000 Ft	0 Ft	-20 000 Ft	0 Ft
3.3. adatgyűjtő telepítés (ista)	0 Ft	187 960 Ft	187 960 Ft	0 Ft
3.4. kamerarendszer üzemeltetése	95 250 Ft	95 250 Ft	0 Ft	95 250 Ft
3.5. nagytakarítás, lomtalanítás, kert	150 000 Ft	310 410 Ft	160 410 Ft	300 000 Ft
3.6. érintés-tűz és villámvédelmi felülvizsgálat	204 000 Ft	203 200 Ft	-800 Ft	0 Ft
4. Épület biztosítás	401 210 Ft	393 516 Ft	-7 694 Ft	441 744 Ft
<b>I. Üzemeltetési ktsg. összesen:</b>	<b>7 521 016 Ft</b>	<b>8 029 390 Ft</b>	<b>508 374 Ft</b>	<b>7 702 690 Ft</b>
<b>II. Karbantartási költségek:</b>				
1. Tervezett karbantartás				
1.1. vízmérő órák cseréje, rádió modulál, hitelesít.	0 Ft	548 277 Ft	548 277 Ft	0 Ft
1.2. 6 db lakás penészmérséklése	2 739 866 Ft	1 868 479 Ft	-871 387 Ft	1 000 000 Ft
1.3. zsomszivattyú-csere, szivattyúzás, iszap elsz.	0 Ft	273 050 Ft	273 050 Ft	0 Ft
2. Hibaelhárítás				500 000 Ft
2.1. burkolatjavítás	0 Ft	57 150 Ft	57 150 Ft	0 Ft
2.2. duguláselhárítás	0 Ft	281 549 Ft	281 549 Ft	100 000 Ft
2.3. kamera felvétel mentése	0 Ft	29 210 Ft	29 210 Ft	0 Ft
2.4. gépjármű kapukarbantartás	0 Ft	213 360 Ft	213 360 Ft	214 000 Ft
2.5. villanyserelés	0 Ft	171 002 Ft	171 002 Ft	100 000 Ft
2.6. vízszerelei munkák	0 Ft	143 977 Ft	143 977 Ft	100 000 Ft
2.7. kaputelefon javítás	0 Ft	44 823 Ft	44 823 Ft	0 Ft
2.8. lakatos munkák	0 Ft	18 000 Ft	18 000 Ft	0 Ft
<b>II. Karbantartási ktsg. összesen:</b>	<b>2 239 866 Ft</b>	<b>3 648 877 Ft</b>	<b>1 409 011 Ft</b>	<b>2 014 000 Ft</b>
<b>I.-II. kiadás összesen:</b>	<b>9 760 882 Ft</b>	<b>11 678 267 Ft</b>	<b>1 917 385 Ft</b>	<b>9 716 690 Ft</b>
<b>III. A társasház bevételei:</b>				
1. Közös költség (tervezet ld. I/1. táblázat)	8 935 680 Ft	8 935 680 Ft	0 Ft	8 935 680 Ft
2. Felújítási alap (20,-/nm) (tervezet ld. I/1. táblázat)	687 360 Ft	687 360 Ft	0 Ft	687 360 Ft
3. Bankkamat	0 Ft	3 Ft	3 Ft	0 Ft
4. Biztosítási kártérítés	162 540 Ft	212 070 Ft	49 530 Ft	200 000 Ft
5. Célbefizetés I. (vízmérő hitelesítése)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
6. Célbefizetés III. (tűzfal szigetelése)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
<b>III. A társasház bevételei összesen:</b>	<b>9 785 580 Ft</b>	<b>9 835 113 Ft</b>	<b>49 533 Ft</b>	<b>9 823 040 Ft</b>
7. Átvezetés fűtésszámláról	500 000 Ft	0 Ft	0 Ft	500 000 Ft
Kp. befizetés pénztárba	0	0	0	0

## Tárgyévi egyenleg

Bevétel	9 785 580 Ft	9 835 113 Ft	49 533 Ft	9 823 040 Ft
Kiadás	9 760 882 Ft	11 678 267 Ft	1 917 385 Ft	9 716 690 Ft
<b>Egyenleg:</b>	<b>24 698 Ft</b>	<b>-1 843 154 Ft</b>	<b>1 966 918 Ft</b>	<b>106 350 Ft</b>

## Pénzügyi egyenleg

	Nyitó (2021.01.01.)	Záró (2021.12.31.)
<b>Egyenleg:</b>	<b>4 248 955</b>	<b>2 405 801</b>
bank (nyitóegyenleg)		4 198 003 Ft
bank (záróegyenleg)		2 354 849 Ft
pénztár (nyitóegyenleg)		50 952 Ft
pénztár (záróegyenleg)		50 952 Ft
<b>Pénzeszközök tárgyévi egyenlege:</b>		<b>2 405 801 Ft</b>

## Rezsicsökkentésből megtakarított összeg (2021-ben):

Áram	202 654 Ft
Hulladékgazdálkodás	223 014 Ft
Víz- és csatorna szolgáltatás	2 413 Ft
Csatornázási Művek Közfizetése	1 915 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>429 996 Ft</b>

Budapest, 2022. május 9.

**Budapest, II. ker., Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21./ TÁRSASHÁZ**

**Közös költségterv 2022. évre albetétenként**

I/1. melléklet

ÉT	hiv	Kütn tulajdon megnevezése	alapterület	közös költség	felújítási alap	közös költség	felújítási alap
			(m <sup>2</sup> )	(Ft/hó)	(Ft/hó)	(Ft/év)	(Ft/év)
				280 Ft	20 Ft		
PINCÉ	14799/0/A/1	teremgarázs	683,38	177 580 Ft	13 660 Ft	2 130 960 Ft	163 920 Ft
	14799/0/A/2	műhely	285,13	74 100 Ft	5 700 Ft	889 200 Ft	68 400 Ft
	<b>összesen</b>		<b>968,51</b>	<b>251 680 Ft</b>	<b>19 360 Ft</b>	<b>3 020 160 Ft</b>	<b>232 320 Ft</b>
FSZ.	14799/0/A/3	üzlethelyiség	291,06	75 660 Ft	5 820 Ft	907 920 Ft	69 840 Ft
	14799/0/A/4	üzlethelyiség	55,27	14 300 Ft	1 100 Ft	171 600 Ft	13 200 Ft
	<b>összesen</b>		<b>346,33</b>	<b>89 960 Ft</b>	<b>6 920 Ft</b>	<b>1 079 520 Ft</b>	<b>83 040 Ft</b>
I. EMELET	14799/0/A/5	I/1. lakás	32,47	8 320 Ft	640 Ft	99 840 Ft	7 680 Ft
	14799/0/A/6	I/2. lakás	26,55	7 020 Ft	540 Ft	84 240 Ft	6 480 Ft
	14799/0/A/7	I/3. lakás	24,18	6 240 Ft	480 Ft	74 880 Ft	5 760 Ft
	14799/0/A/8	I/4. lakás	27,93	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/9	I/5. lakás	27,94	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/10	I/6. lakás	27,92	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/11	I/7. lakás	28,23	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/12	I/8. lakás	38,08	9 880 Ft	760 Ft	118 560 Ft	9 120 Ft
	14799/0/A/13	I/9. lakás	40,90	10 660 Ft	820 Ft	127 920 Ft	9 840 Ft
	14799/0/A/14	I/10. lakás	27,70	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/15	I/11. lakás	27,85	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/16	I/12. lakás	28,12	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/17	I/13. lakás	26,43	6 760 Ft	520 Ft	81 120 Ft	6 240 Ft
	14799/0/A/18	I/14. lakás	34,49	8 840 Ft	680 Ft	106 080 Ft	8 160 Ft
	14799/0/A/19	I/15. lakás	38,13	9 880 Ft	760 Ft	118 560 Ft	9 120 Ft
	14799/0/A/20	I/16. lakás	29,45	7 540 Ft	580 Ft	90 480 Ft	6 960 Ft
	14799/0/A/21	I/17. lakás	28,24	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/22	I/18. lakás	50,34	13 000 Ft	1 000 Ft	156 000 Ft	12 000 Ft
	<b>összesen</b>		<b>564,95</b>	<b>146 380 Ft</b>	<b>11 260 Ft</b>	<b>1 756 560 Ft</b>	<b>135 120 Ft</b>
II. EMELET	14799/0/A/23	II/1. lakás	29,56	7 800 Ft	600 Ft	93 600 Ft	7 200 Ft
	14799/0/A/24	II/2. lakás	24,97	6 500 Ft	500 Ft	78 000 Ft	6 000 Ft
	14799/0/A/25	II/3. lakás	21,90	5 720 Ft	440 Ft	68 640 Ft	5 280 Ft
	14799/0/A/26	II/4. lakás	25,81	6 760 Ft	520 Ft	81 120 Ft	6 240 Ft
	14799/0/A/27	II/5. lakás	23,19	5 980 Ft	460 Ft	71 760 Ft	5 520 Ft
	14799/0/A/28	II/6. lakás	23,37	5 980 Ft	460 Ft	71 760 Ft	5 520 Ft
	14799/0/A/29	II/7. lakás	23,47	5 980 Ft	460 Ft	71 760 Ft	5 520 Ft
	14799/0/A/30	II/8. lakás	31,44	8 060 Ft	620 Ft	96 720 Ft	7 440 Ft
	14799/0/A/31	II/9. lakás	40,90	10 660 Ft	820 Ft	127 920 Ft	9 840 Ft
	14799/0/A/32	II/10. lakás	30,21	7 800 Ft	600 Ft	93 600 Ft	7 200 Ft
	14799/0/A/33	II/11. lakás	27,70	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/34	II/12. lakás	27,85	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/35	II/13. lakás	28,12	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/36	II/14. lakás	26,43	6 760 Ft	520 Ft	81 120 Ft	6 240 Ft
	14799/0/A/37	II/15. lakás	34,49	8 840 Ft	680 Ft	106 080 Ft	8 160 Ft
	14799/0/A/38	II/16. lakás	38,13	9 880 Ft	760 Ft	118 560 Ft	9 120 Ft
	14799/0/A/39	II/17. lakás	29,45	7 540 Ft	580 Ft	90 480 Ft	6 960 Ft
	14799/0/A/40	II/18. lakás	28,24	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/41	II/19. lakás	50,34	13 000 Ft	1 000 Ft	156 000 Ft	12 000 Ft
	<b>összesen</b>		<b>565,57</b>	<b>146 380 Ft</b>	<b>11 260 Ft</b>	<b>1 756 560 Ft</b>	<b>135 120 Ft</b>
III. EMELET	14799/0/A/42	III/1. lakás	30,21	7 800 Ft	600 Ft	93 600 Ft	7 200 Ft
	14799/0/A/43	III/2. lakás	27,70	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/44	III/3. lakás	27,85	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/45	III/4. lakás	28,12	7 280 Ft	560 Ft	87 360 Ft	6 720 Ft
	14799/0/A/46	III/5. lakás	26,43	6 760 Ft	520 Ft	81 120 Ft	6 240 Ft
	14799/0/A/47	III/6. lakás	34,49	8 840 Ft	680 Ft	106 080 Ft	8 160 Ft
	14799/0/A/48	III/7. lakás	38,13	9 880 Ft	760 Ft	118 560 Ft	9 120 Ft
	14799/0/A/49	III/8. lakás	29,69	7 800 Ft	600 Ft	93 600 Ft	7 200 Ft
	14799/0/A/50	III/9. lakás	23,60	6 240 Ft	480 Ft	74 880 Ft	5 760 Ft
	14799/0/A/51	III/10. lakás	50,34	13 000 Ft	1 000 Ft	156 000 Ft	12 000 Ft
	<b>összesen</b>		<b>316,56</b>	<b>82 160 Ft</b>	<b>6 320 Ft</b>	<b>985 920 Ft</b>	<b>75 840 Ft</b>
IV. EMELET	14799/0/A/52	IV/1. lakás	26,43	6 760 Ft	520 Ft	81 120 Ft	6 240 Ft
	14799/0/A/53	IV/2. lakás	34,04	8 840 Ft	680 Ft	106 080 Ft	8 160 Ft
	14799/0/A/54	IV/3. lakás	47,55	12 480 Ft	960 Ft	149 760 Ft	11 520 Ft
	<b>összesen</b>		<b>108,02</b>	<b>28 080 Ft</b>	<b>2 160 Ft</b>	<b>336 960 Ft</b>	<b>25 920 Ft</b>
<b>mindentösszesen:</b>			<b>2 869,94</b>	<b>744 640 Ft</b>	<b>57 280 Ft</b>	<b>8 935 680 Ft</b>	<b>687 360 Ft</b>



## 2. melléklet

Égész költség elszámolás 2021. évre albetétként

11/1 melléklet

Budapest, II. ker., Lajos u. 18-20 / Bécsi út 17-21 / TÁRSASHÁZ

[illegible]

2021. évi beszámoló és 2022. évi költségterv Fűtésről

Költség megnevezése	Tervezett (2021.) év (Ft)	Tényleges (2021.) év (Ft)	Különbség (2021.) év (Ft)	2022. éves tervezett összeg (Ft)
<b>I. Fűtési költségek:</b>				
1. Ügyviteli költségek				
1.1. hőköltség felosztása	131 978 Ft	224 699 Ft	92 721 Ft	54 000 Ft
1.2. bankköltség	100 000 Ft	96 910 Ft	-3 090 Ft	100 000 Ft
1.3. postaköltség	5 000 Ft	0 Ft	-5 000 Ft	10 000 Ft
1.4 FMH eljárási díj	30 000 Ft	0 Ft	-30 000 Ft	0 Ft
1.5 ügyvédi munkadíj	50 000 Ft	0 Ft	-50 000 Ft	0 Ft
2. Közüzeti költségek			0 Ft	
2.1. Gázdíj	5 000 000 Ft	5 317 242 Ft	317 242 Ft	5 500 000 Ft
<b>I. Fűtési ktsg. összesen:</b>	<b>5 316 978 Ft</b>	<b>5 638 851 Ft</b>	<b>321 873 Ft</b>	<b>5 664 000 Ft</b>
<b>II. Karbantartási költségek:</b>				
1. Tervezett kazánkarbantartás	300 000 Ft	393 916 Ft	93 916 Ft	400 000 Ft
2. Rádiós adó telepítés	187 960 Ft	0 Ft	-187 960 Ft	0 Ft
3. Hibaelhárítás	350 000 Ft	128 642 Ft	-221 358 Ft	300 000 Ft
<b>II. Karbantartási ktsg. összesen:</b>	<b>837 960 Ft</b>	<b>522 558 Ft</b>	<b>-315 402 Ft</b>	<b>700 000 Ft</b>
<b>I-II. Összesen:</b>	<b>6 154 938 Ft</b>	<b>6 161 409 Ft</b>	<b>6 471 Ft</b>	<b>6 364 000 Ft</b>
Átvezetés üzemeltetési számlára	500 000 Ft	0 Ft	0 Ft	500 000 Ft
Bitó Sarolta				664 851 Ft

Tárgyévi egyenleg

Bevétel	6 400 000 Ft	7 316 869 Ft	916 869 Ft	7 000 000 Ft
Kiadás	6 154 938 Ft	6 161 409 Ft	6 471 Ft	6 364 000 Ft
<b>Egyenleg:</b>	<b>245 062 Ft</b>	<b>1 155 460 Ft</b>	<b>910 398 Ft</b>	<b>636 000 Ft</b>
<b>III. A társasház bevételei:</b>				
1. Fűtési költség (tervhez ld. II/1. táblázat)	6 000 000 Ft	7 128 633 Ft	1 128 633 Ft	7 000 000 Ft
2. Fűtési díj hátralékok végrehajtásból	400 000 Ft	167 034 Ft	-232 966 Ft	0 Ft
3. Azonosíthatatlan befizetés	0 Ft	21 200 Ft	21 200 Ft	0 Ft
4. Bankkamat	0 Ft	2 Ft	2 Ft	0 Ft
<b>III. A társasház bevételei összesen:</b>	<b>6 400 000 Ft</b>	<b>7 316 869 Ft</b>	<b>916 869 Ft</b>	<b>7 000 000 Ft</b>

Pénzügyi egyenleg

	Nyitó (2021.01.01.)	Záró (2021.12.31.)	
bank	1 216 588 Ft	2 372 048 Ft	1 155 460 Ft

Rezsicsökkentésből megtakarított összeg (2021-ben):

Gázszolgáltatás		1 565 347 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>1 565 347 Ft</b>

Budapest, 2022. május 9.

## Rezsicsökkentés kimutatás 2021. évre albetétenként

szt	hatsz	külön tulajdon megnevezése	eszméi hányad (/1000)	szavazati arány (%)	Villamos energia	Szemétszállítás	Víz	Csatorna	Távhő
PINCÉ	14799/0/A/1	teremgarázs	2 385	23,85%	48 328 Ft	53 184 Ft	575 Ft	457 Ft	373 300 Ft
	14799/0/A/2	műhely	995	9,95%	20 166 Ft	22 192 Ft	240 Ft	191 Ft	155 770 Ft
	összesen		3 380	33,80%	68 495 Ft	75 376 Ft	816 Ft	647 Ft	529 070 Ft
PSZ.	14799/0/A/3	üzlethelyiség	1 016	10,16%	20 591 Ft	22 660 Ft	245 Ft	195 Ft	159 049 Ft
	14799/0/A/4	üzlethelyiség	192	1,92%	3 892 Ft	4 283 Ft	46 Ft	37 Ft	30 061 Ft
	összesen		1 208	12,08%	24 483 Ft	26 942 Ft	292 Ft	231 Ft	189 110 Ft
I. EMELET	14799/0/A/5	I/1. lakás	112	1,12%	2 264 Ft	2 492 Ft	27 Ft	21 Ft	17 490 Ft
	14799/0/A/6	I/2. lakás	94	0,94%	1 910 Ft	2 102 Ft	23 Ft	18 Ft	14 757 Ft
	14799/0/A/7	I/3. lakás	84	0,84%	1 698 Ft	1 869 Ft	20 Ft	16 Ft	13 117 Ft
	14799/0/A/8	I/4. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/9	I/5. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/10	I/6. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/11	I/7. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/12	I/8. lakás	133	1,33%	2 689 Ft	2 959 Ft	32 Ft	25 Ft	20 769 Ft
	14799/0/A/13	I/9. lakás	143	1,43%	2 901 Ft	3 193 Ft	35 Ft	27 Ft	22 409 Ft
	14799/0/A/14	I/10. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/15	I/11. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/16	I/12. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/17	I/13. lakás	91	0,91%	1 840 Ft	2 025 Ft	22 Ft	17 Ft	14 211 Ft
	14799/0/A/18	I/14. lakás	119	1,19%	2 406 Ft	2 648 Ft	29 Ft	23 Ft	18 583 Ft
	14799/0/A/19	I/15. lakás	133	1,33%	2 689 Ft	2 959 Ft	32 Ft	25 Ft	20 769 Ft
	14799/0/A/20	I/16. lakás	101	1,01%	2 052 Ft	2 258 Ft	24 Ft	19 Ft	15 850 Ft
	14799/0/A/21	I/17. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/22	I/18. lakás	175	1,75%	3 538 Ft	3 893 Ft	42 Ft	33 Ft	27 328 Ft
	összesen		1965,78	19,66%	39 837 Ft	43 840 Ft	474 Ft	376 Ft	307 713 Ft
II. EMELET	14799/0/A/23	II/1. lakás	105	1,05%	2 123 Ft	2 336 Ft	25 Ft	20 Ft	16 397 Ft
	14799/0/A/24	II/2. lakás	87	0,87%	1 769 Ft	1 947 Ft	21 Ft	17 Ft	13 664 Ft
	14799/0/A/25	II/3. lakás	77	0,77%	1 557 Ft	1 713 Ft	19 Ft	15 Ft	12 024 Ft
	14799/0/A/26	II/4. lakás	91	0,91%	1 840 Ft	2 025 Ft	22 Ft	17 Ft	14 211 Ft
	14799/0/A/27	II/5. lakás	80	0,80%	1 627 Ft	1 791 Ft	19 Ft	15 Ft	12 571 Ft
	14799/0/A/28	II/6. lakás	80	0,80%	1 627 Ft	1 791 Ft	19 Ft	15 Ft	12 571 Ft
	14799/0/A/29	II/7. lakás	80	0,80%	1 627 Ft	1 791 Ft	19 Ft	15 Ft	12 571 Ft
	14799/0/A/30	II/8. lakás	108	1,08%	2 194 Ft	2 414 Ft	26 Ft	21 Ft	16 943 Ft
	14799/0/A/31	II/9. lakás	143	1,43%	2 901 Ft	3 193 Ft	35 Ft	27 Ft	22 409 Ft
	14799/0/A/32	II/10. lakás	105	1,05%	2 123 Ft	2 336 Ft	25 Ft	20 Ft	16 397 Ft
	14799/0/A/33	II/11. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/34	II/12. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/35	II/13. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/36	II/14. lakás	91	0,91%	1 840 Ft	2 025 Ft	22 Ft	17 Ft	14 211 Ft
	14799/0/A/37	II/15. lakás	119	1,19%	2 406 Ft	2 648 Ft	29 Ft	23 Ft	18 583 Ft
	14799/0/A/38	II/16. lakás	133	1,33%	2 689 Ft	2 959 Ft	32 Ft	25 Ft	20 769 Ft
	14799/0/A/39	II/17. lakás	101	1,01%	2 052 Ft	2 258 Ft	24 Ft	19 Ft	15 850 Ft
	14799/0/A/40	II/18. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/41	II/19. lakás	175	1,75%	3 538 Ft	3 893 Ft	42 Ft	33 Ft	27 328 Ft
	összesen		1965,78	19,66%	39 837 Ft	43 840 Ft	474 Ft	376 Ft	307 713 Ft
III. EMELET	14799/0/A/42	III/1. lakás	105	1,05%	2 123 Ft	2 336 Ft	25 Ft	20 Ft	16 397 Ft
	14799/0/A/43	III/2. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/44	III/3. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/45	III/4. lakás	98	0,98%	1 981 Ft	2 180 Ft	24 Ft	19 Ft	15 304 Ft
	14799/0/A/46	III/5. lakás	91	0,91%	1 840 Ft	2 025 Ft	22 Ft	17 Ft	14 211 Ft
	14799/0/A/47	III/6. lakás	119	1,19%	2 406 Ft	2 648 Ft	29 Ft	23 Ft	18 583 Ft
	14799/0/A/48	III/7. lakás	133	1,33%	2 689 Ft	2 959 Ft	32 Ft	25 Ft	20 769 Ft
	14799/0/A/49	III/8. lakás	105	1,05%	2 123 Ft	2 336 Ft	25 Ft	20 Ft	16 397 Ft
	14799/0/A/50	III/9. lakás	84	0,84%	1 698 Ft	1 869 Ft	20 Ft	16 Ft	13 117 Ft
	14799/0/A/51	III/10. lakás	175	1,75%	3 538 Ft	3 893 Ft	42 Ft	33 Ft	27 328 Ft
	összesen		1103,35	11,03%	22 360 Ft	24 606 Ft	266 Ft	211 Ft	172 713 Ft
IV. EMELET	14799/0/A/52	IV/1. lakás	91	0,91%	1 840 Ft	2 025 Ft	22 Ft	17 Ft	14 211 Ft
	14799/0/A/53	IV/2. lakás	119	1,19%	2 406 Ft	2 648 Ft	29 Ft	23 Ft	18 583 Ft
	14799/0/A/54	IV/3. lakás	168	1,68%	3 396 Ft	3 738 Ft	40 Ft	32 Ft	26 235 Ft
	összesen		377,09	3,77%	7 642 Ft	8 410 Ft	91 Ft	72 Ft	59 028 Ft
mindösszesen:			10 000	100%	202 654 Ft	223 014 Ft	2 413 Ft	1 915 Ft	1 565 347 Ft

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

1023 Budapest, Lajos utca 18-20., Bécsi út 17-21. sz.

Társasház

tulajdonosainak

**Vélemény**

Elvégeztem a 1023 Budapest, Lajos utca 18-20., Bécsi út 17-21. sz. Társasház („a Társasház”) 2021. évi egyszerűsített beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 6.554.849,- Ft, a tárgyévi eredmény -687.694,- Ft (veszteség), a saját tőke 4 777.849,- Ft, és az ugyanezen időpontonál végződő üzleti évre vonatkozó eredménylevezetésből áll.

Véleményem szerint a mellékelt egyszerűsített beszámoló megbízható és valós képet ad a Társasház 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időpontonál végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel és a kapcsolódó 479/2016. (XII. 28.) Korm. rendelettel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

**A vélemény alapja**

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló egyszerűsített beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társasháztól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

**Egyéb információk: 2022. évre vonatkozó költségvetési javaslat**

Az egyéb információk a Társasház 2022. évi költségvetési javaslatából állnak. A vezetés felelős a költségvetési javaslatnak a 2003. évi CXCVIII. törvény (Társasházi tv) vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az egyszerűsített beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik a költségvetési javaslatra, és a



költségvetési javaslatra vonatkozóan nem bocsátok ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az egyszerűsített beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem a költségvetési javaslat átolvasása és annak során annak mérlegelése, hogy a költségvetési javaslatban foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az egyszerűsített beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy a költségvetési javaslat lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valóm.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített beszámolóért**

A vezetés (a Társasház közös képviselője) felelős az egyszerűsített beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társasház vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően középtágra a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának elmentendő tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társasház pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### **A könyvvizsgáló egyszerűsített beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha egyszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az egyszerűsített beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy



olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társasház belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.

- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társasház vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az egyszerűsített beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, mindősítenem kell véleményemet. Következtetéseim a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társasház nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az egyszerűsített beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékelem azt is, hogy az egyszerűsített beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az Irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társasház által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. május 09.

Nagy Klara  
kamaraí tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 003760  
1043 Budapest, Tél utca 12. III/7.

Szervezet megnevezése:  
Szervezet címe:

Társasház  
1023 Budapest, Lajos u. 18-20.

TÁRSASHÁZ

EGYSZERŰSÍTETT BESZÁMOLÓ EREDMÉNYLEVEZETÉSE

2021.ÉV

A tétel megnevezése	Előző év	adatok Ft-ban	
		Előző évek módosításai	Tárgyév
<b>A. Végleges pénzbevételek, elszámolt bevételek (I+II)</b>	<b>22 115 725</b>		<b>17 151 982</b>
<b>I. Pénzügyileg rendezett bevételek</b>	<b>22 115 725</b>		<b>17 151 982</b>
Pénzügyileg rendezett, elszámolt tényleges bevételek	21 615 725		17 151 982
ebből:			
-közös költség	8 935 680		8 935 680
-felújítási alap bevétele	687 360		687 360
-fűtés- melegvíz díj befizetés	6 062 038		7 128 633
-fűtési díj hátralék végrehajtásból	376 444		167 034
-biztosítási kártérítés, egyéb	54 200		212 070
-tulajdonosi célbefizetés	5 500 000		-
- azonosíthatatlan befizetés			21 200
Bankkamat	3		5
<b>Bevételeként nem érvényesíthető átvezetések</b>	<b>500 000</b>		<b>-</b>
II. Pénzbevétel nem jelentő bevételek			
<b>B. Végleges pénzkiadások, elszámolt ráfordítások</b>	<b>21 481 022</b>		<b>17 839 676</b>
III. Ráfordításként érvényesíthető kiadások	20 981 022		17 839 676
-üzemeltetési költség	7 468 523		8 029 390
-karbantartási költség	5 374 305		3 648 877
-fűtés, melegvíz költség	6 115 274		5 638 851
-fűtéskarbantartási költség	2 022 920		522 558
IV. Ráfordítást jelentő eszközváltozások			
V. Ráfordítást jelentő elszámolások			
<b>VI. Ráfordításként nem érvényesíthető kiadások/átvezetés</b>	<b>500 000</b>		<b>-</b>
<b>C. Tárgyévi pénzügyi eredmény</b>	<b>634 703</b>		<b>- 687 694</b>
D. Nem pénzben realizált eredmény			
E. Adózás előtti eredmény	634 703		- 687 694
F. Fizelendő társasági adó			
<b>G. Tárgyévi eredmény</b>	<b>634 703</b>		<b>- 687 694</b>

Budapest, 2022. május 07.

közös képviselő

Szervezet megnevezése  
Szervezet címe

Társasház  
1023 Budapest, Lajos u. 18-20.

TÁRSASHÁZ

EGYSZERŰSÍTETT BESZÁMOLÓJÁNAK MÉRLEGE

2021. ÉV

adatok Ft-ban			
A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>			
<b>A. Befektetett eszközök</b>			
I. IMMATERÁLIS JAVAK			
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
III. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK			
<b>B. Forgó eszközök</b>	<b>8 296 034</b>		<b>6 554 849</b>
I. KÉSZLETEK			
II. KÖVETELÉSEK	2 830 491		1 777 000
jelzáloggal nem terhelt fűtési költség hátralék	2 830 491		1 777 000
ebből: követelés végrehat.alatt, FMH,peres elj.	1 439 943		812 538
III. ÉRTÉKPAPÍROK			
IV. PÉNZESZKÖZÖK	5 465 543		4 777 849
ebből: fűtési számla	1 216 588		2 372 048
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>8 296 034</b>		<b>6 554 849</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>			
<b>C. Saját tőke</b>	<b>5 465 543</b>		<b>4 777 849</b>
I. INDULÓ TŐKE/JEGYZETT TŐKE			
II. TŐKEVÁLTOZÁS/EREDMÉNY	4 830 840		5 465 543
III. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
IV. TÁRGYÉVI EREDMÉNY ALAPTEVÉKENYSÉGBŐL	634 703		-687 694
V. TÁRGYÉVI EREDMÉNY VÁLL. TEVÉKENYSÉGBŐL			
<b>D. Tartalék</b>	<b>2 050 920</b>		<b>473 588</b>
<b>E. Céltartalékok</b>			
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>779 571</b>		<b>1 303 412</b>
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	779 571		1 303 412
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>8 296 034</b>		<b>6 554 849</b>

Budapest, 2022. május 07.

közös képviselő