



## TISZAÚJVÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

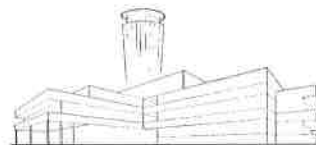
3581 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

☎ 49 / 548-010

☎ 49 / 548-011

Honlap: [www.tiszaujvaros.hu](http://www.tiszaujvaros.hu)

E-mail: [phivatal@tujvaros.hu](mailto:phivatal@tujvaros.hu)



Szám: VII/163-3/2025.

A javaslat előkészítője:

Makrányiné Tamási Tünde osztályvezető

Vismeg Monika osztályvezető-helyettes

Godány-Varga Zsuzsanna munkatárs

Készült: 2025. február 25.

Előkészítő tisztségviselő:

dr. Fülöp György polgármester

### B E S Z Á M O L Ó

#### **az Épület-fenntartási Alap elmúlt időszaki felhasználásáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1996. június 13-án megtartott ülésén az 599/1996. 151/Ökt. határozatában elfogadta az Épület-fenntartási Alapból folyósítható támogatások rendszeréről szóló javaslatot.

A Képviselő-testület a Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesületét (a továbbiakban: Egyesület) bízta meg az alap kezelésével. Az Egyesület a feladatát megállapodás alapján látja el, legutóbb 2022. évben került módosításra a megállapodás, mivel a Képviselő-testület 20.000.000 Ft összeggel megemelte az Épület-fenntartási Alapot.

Az Egyesület a 2024. évben végzett munkájáról, ezen belül az Épület-fenntartási Alap elmúlt időszaki felhasználásáról készített beszámolóját megküldte a Polgármesteri Hivatal részére.

Az Egyesület 2024. évben 57.000.000 Ft tőkével és 4.003.667 Ft – az Egyesületnek átengedett – lekötött tőke után képződött kamattal gazdálkodott.

A kölcsönt igénylő társasházak részére kihelyezett, folyamatban lévő felújítási támogatás 35 lakóközösség vonatkozásában 2024. december 31-én 31.441.900 Ft volt.

2024. évben - a tulajdonközösségek által elfogadott felújításokra - 16 lakóközösség nyújtott be támogatási igényt, melynek összege 37.307.000 Ft volt. Az Egyesület által jóváhagyott kölcsön összege 23.306.000 Ft volt.

Az elmúlt év során a 13 megítélt támogatásból 8, 2023. évről 1, összesen 9 társasház részére került kiutalásra támogatás, összesen 15.670.000 Ft összegben. 2 lakóközösség visszamondta az Egyesület által megítélt támogatást, összesen 5.820.000 Ft összegben. 3 társasház kért átütemezést 2025. évre.

A társasházak az igénybevett kölcsönt az alábbi célokra fordították:

- a./ hideg-meleg, szennyvíz és cirkulációs vezeték cseréjére;
- b./ villámhárító javítására;
- c./ szellőző tisztítására;
- d./ tetőszigetelésre;
- e./ panelhézag szigetelésére;
- f./ bejárati lépcső műkö felújítására;
- g./ erkély fedlemez szigetelésére;
- h./ gázvezeték rekonstrukciójára;
- i./ homlokzat szigetelésére;
- j./ lift felújítására.

A támogatási döntések meghozatalakor az Egyesület körültekintően járt el és figyelembe vette a lakóközösségek megtakarításait és azon szándékot, amely az épület műszaki állagának javítását szolgálta.

A kedvezményes kölcsönt igénybe vevő társasházak a visszafizetési kötelezettségüknek rendszeresen és határidőben eleget tettek.

Az önkormányzat felé visszatérítendő kötelezettség 2024. december 31-én 53.230.764 Ft.

Az Épület-fenntartási Alap 2024. évi működéséről általánosságban megállapítható, hogy jól kialakított és egyszerűen működő visszatérítendő támogatási rendszer, melyet a társasházak szívesen vesznek igénybe. Önfenntartó pályázati forrásként előnyös finanszírozási feltételeket biztosít a társasházak és lakásszövetkezetek számára, az energiaracionalizálási támogatással együtt lehetővé teszi, hogy egy-egy lakóközösség megőrizze épületének állagát, illetve jelentősebb felújítási munkákat végezzen el, melyeket saját erőből nem lenne képes megvalósítani.

Összességében megállapítható, hogy az Egyesület az Épület-fenntartási Alappal körültekintően, kiegyensúlyozottan és eredményesen gazdálkodott, a felszabaduló pénzeket az újbóli kiutalásig leköti.

2025. évben az Egyesület kiemelt figyelmet szeretne annak szentelni, hogy mind a közös képviselők, mind az ingatlantulajdonosok megfelelő információkkal rendelkezzenek, melyhez minden segítséget megad, saját napirendjét úgy alakítja, hogy azon szerepeljenek a közgyűléseken elhangzott feladatok, problémák, ezzel is segítve a társasházi megbízottak munkáját.

Kiemelt feladat a tulajdonosi szemlélet erősítése, a közösségi terek megfelelő használata mind az épületeken belüli, mind a városi területek vonatkozásában.

Az Egyesület továbbá fontosnak tartja, hogy a tulajdonosokban kialakuljon az a szemlélet, mely szerint a szolgáltatásokért határidőben fizetni kell, illetve az épületek állagának fenntartását a lakóközösségeknek kell megtéríteniük.

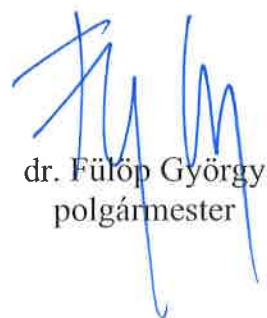
2027-ig jogszabály által előírt kötelező feladat a fűtési költségosztók felszerelése minden olyan épületben, ahol az a számítások szerint költséghatékony. Az Egyesület segítséget kíván nyújtani ezen feladat gördülékeny lebonyolításában, a központi és helyi pályázatokon való eredményes részvétel elősegítésében és a beruházások kivitelezésének megszervezésében is.

A lakásonkénti éves tagdíj 360 Ft, mely emelését az elnökség 2025. évben nem tervezi.

Az Egyesület beszámolója az előterjesztés 1. mellékleteként, az alap kezelésének ellenőrzéséről készült jegyzőkönyv 2. mellékletként csatolásra került.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesületének az Épület-fenntartási Alap 2024. évi felhasználásáról beterjesztett beszámolóját vitassa meg és fogadja el.

Tiszaújváros, 2025. február 25.



dr. Fülöp György  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az Épület-fenntartási Alap elmúlt időszaki felhasználásáról szóló beszámolót és az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület a Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesületének az Épület-fenntartási Alap 2024. évi felhasználásáról benyújtott beszámolóját elfogadja.

Felelős: jegyző

Határidő: 2025. március 27.

**Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi  
Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete**

Tiszaújváros, Szent István u. 8. Fsz. 1.  
Telefonszám: 49/540-937



**Beszámoló az Épületfenntartási Alap 2024. évi felhasználásáról**

A Tiszaújváros Város Önkormányzata és az Egyesület közötti megállapodás alapján az Egyesület által kezelt Épületfenntartási Alapba a lakóépületekkel kapcsolatos beruházások támogatására 2024 évben az Önkormányzat kedvező döntésének megfelelően 57.000.000,- Ft összeg állt rendelkezésünkre. Az elmúlt évben tovább folytatódtak a kedvezőtlen hatások, infláció stb., mely jelentős mértékben befolyásolta a tulajdonosok döntését.

Pozitív változást jelentett, hogy 2024 évben az önkormányzat a nehéz gazdasági helyzet ellenére ismét tudta támogatni az energiamegtakarítást célzó beruházásokat. Ezt figyelembe véve azon tulajdonközösségek száma is nőtt, akik ezirányú támogatást is kértek, illetve növekedett azon közösségek száma is, akik az épületfenntartási alapból igényeltek támogatást.

Az Alap kezelésével kapcsolatos bevételek és kiadások az elmúlt évek gyakorlatának megfelelően elkülönített számlán vezettük.

A lekötött tőke után 2024. december 31-ig képződött kamat: 4.003.667,- Ft  
/ebből 2024. évben képződött kamat: 274.548,- Ft /

Az épületfenntartási alapból építési és használatba vételi eljárásra visszafizetés az elmúlt évben nem történt.

Az Épületfenntartási Alap kezelésével kapcsolatos költségek:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| ✓ Banki kezelési költségek:                             | 1.062.022,- Ft  |
| ✓ Támogatási összeg 3%-a kezelési költségként:          | 5.872.244,- Ft. |
| ✓ Banki betéti kamat 25 %-a dologi kiadásokra 2024.évi: | 68.637,- Ft.    |

**Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi  
Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete**

Tiszaújváros, Szent István u. 8. Fsz. 1.

Telefonszám: 49/540-937



	Vagyonszámlálás/ Ft./
Önkormányzattól visszatérítendő támogatás	57.000.000.-
2024.12.31-ig képződött kamat	4.003.667,-
Vissza nem térítendő illeték kifizetés 2013. 12.31-ig	- 770. 000.-
Banki kezelési költség	- 1.062.022.-
Kiutalások kezelési költsége 3 %	- 5.872.244.-
Betéti kamat 25%-a tárgyévi	- 68.637.-

**Az Önkormányzat felé visszatérítendő kötelezettség 2024.12.31-én: 53.230.764.- Ft.**

2024 évben 16 társasház 37.307.000.- Ft értékben nyújtott be pályázatot támogatásra.

Az elbírálást követően 13 pályázó részére került megítélésre 23.306.000.- Ft értékben visszatérítendő támogatás.

Az átutemezéseket a mellékelt táblázat tartalmazza.

A tulajdonközösség részére a megítélt támogatási összeg a munkák befejeztével átutalásra került.

A tulajdonközösségek által pályázott és felvett támogatások 2024 évben:

Iker Társasház	800 000	Villámhárító javítás, szellőző tisztítás
Horizont Társasház	1 959 000	Tetőszigetelés, műkőlépcső felújítás
Kocka Társasház	1 224 000	Szennyvízvezeték, hideg- melegvíz vezeték csere
Olimpia Társasház	755.000	Tetőszigetelés, erkély fedlemez javítás
II. Lakásszövetkezet Deák tér 12.	1440 000	Szennyvízvezeték, hideg- melegvíz vezeték csere

# **Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete**

Tiszaújváros, Szent István u. 8. Fsz. 1.

Telefonszám: 49/540-937



Kazinczy társasház	2.900 000	Homlokzat szigetelés
Nyírfa Társasház	2 000 000	Panel hézag szigetelés
II. sz. Lakásszövetkezet Bartók B. u. 6.	2 592 000	Lift felújítás
Park Társasház	2 000 000	Gázvezeték rekonstrukció

A támogatások visszafizetését a tulajdonközösségek a beszámoló elkészítéséig rendezték.

Az Épületfenntartási Alapból 2024.12.31-én 35 társasháznál, illetve lakásszövetkezetnél van kihelyezett visszatérítendő támogatás. /31.441.900. - Ft. /

## **2025. év tervezett főbb feladatai:**

Az egyesület a korábbi években is kiemelt figyelmet fordított a tulajdonosi szemlélet erősítésére. Ennek egyik biztosítéka, hogy a képviselők kellő információkkal rendelkezzenek, illetve lássák el a tulajdonosokat egy-egy döntés előkészítésénél. Tiszteletben tartva a közös képviselők önállóságát kiemelt figyelmet kell fordítani ennek biztosítására, az időbeli tájékozottság megalapozására, a helyi gazdasági vállalkozásokkal való minden napos munkát érintő kapcsolatok segítésére, a feladatok esetenkénti közös értelmezésére, azonos érdekek melletti kiállásra.

Figyelembe véve a tavaszi részközgyűléseken, közgyűléseken elhangzottakat vesszük napirendre a különböző témákat, alakítunk ki közös álláspontot, érdekképviselést, megfelelő együtt gondolkodást.

A részközgyűléseken tapasztalható hozzászólások alapján a tulajdonosi szemlélet alakításán túl kiemelt feladatként kell kezelnünk (a helyi média bevonásával, a rossz és jó példák megjelenítésével) a közösségi terek használatát, mert a nagy arányú ingatlan tulajdonosi váltások miatt bőven van tennivaló.

Itt nem csak az épületeken belüli közösségi térben (esetenként saját ingatlanon belüli) való viselkedést, közösség magatartást kell figyelembe venni, hanem a város egészét is, mint mindennapi meghatározó közösségi teret.

Kiemelten kell foglalkoznunk (a jelző szerepet betöltve) a közlekedési szabályok be nem tartásával, a közterület tisztaságával, a közterületeken megbotránkoztatást keltő személyek viselkedésének pozitív irányba történő változtatásával.

Az elmúlt időszakban felgyorsult infláció nagymértékű ingatlan áremelkedést hozott, melyet a tulajdonosok napra készen követtek, de az esetleges, szükséges felújítási munkák anyagi előteremtéséhez, illetve annak elfogadásához, hogy az infláció hatással van a munkabérekre,



# **Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete**

Tiszaújváros, Szent István u. 8. Fsz. 1.

Telefonszám: 49/540-937



az anyagköltségre, a szolgáltatások díjának növekedésére már nem volt ilyen egységes a hozzáállás.

A tulajdonosok számára egyértelművé kell tenni, hogy az elfogyasztott szolgáltatásokat ki kell fizetni (szolgáltatások elfogyasztott mértékét egyre több területen egyedi méréssel teszik lehetővé), illetve megfelelő anyagi fedezettel kell rendelkezni a tulajdonukban lévő épületek műszaki állapotának megőrzésére, javítására. Az ehhez szükséges alapok előteremtését a tulajdonközösségnek kell biztosítani (esetenként kihasználva a megjelent pályázati lehetőségeket). E munkához elengedhetetlen, hogy a képviselőkön keresztül a döntés előtt a szükséges információkat megadjuk a tulajdonosok részére.

A következő két évben kiemelt feladatként jelentkezik a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény, valamint a távhőszolgáltatásról szóló 2005. XVIII. törvény végrehajtásáról szóló 157/2005. (VIII.15.) Korm. rendeletben megfogalmazottak, valamint Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő - testületének 18/2014. (VIII.29.) önkormányzati rendelete a távhőszolgáltatásról módosításának végrehajtása, mely alapján bizonyos feltételek megléte esetén 2027. január 1-ig a fűtési költségmegosztókat fel kell szerelni. Itt tehát nem a közös képviselők nyomás gyakorlásáról van szó, hanem olyan tulajdonosi döntésről, amely a jogszabály végrehajtását szolgálja.

E beruházás megvalósításához természetesen ki kell használnunk központi és helyi támogatási lehetőséget a tulajdonosi döntés függvényében.

Ez komoly előkészítő és szervező munkát igényel a közös képviselőtől és nagyfokú felelősséget a mindenkori tulajdonostól.


2025. évben terveink szerint az éves tagdíj mértéke nem változik, mely évente és lakásonként 360.-Ft-ot jelent.

Továbbra is kezdeményezzük Tiszaújváros Város Képviselő Testületének 2025. évre elfogadott költségvetésének megismerését, az önkormányzati támogatások adta lehetőségek kihasználását, a városban működő gazdasági társaságokkal való konzultáció megszervezését.

Reméljük, hogy az Épületfenntartási Alap körültekintő felhasználása továbbra is biztosítani fogja az épületek műszaki állapotának javítását, fejlesztését.

Tiszaújváros, 2025. január 27.

Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete  
3300 Tiszaújváros, Szent István u. 8.  
Számola száma: 912-00254-10012/7  
Adószám: 16417717-1-00

  
Csoma Bertalan  
elnök

Társasházak Egyesületéhez beérkezett 2024. évi pályázatok összesítése

Ikt.sz.	Igénylő neve	Lakások száma	Kivitelezés összege	Vállalt önrő	Igényelt támogatás	Igényelt támogatás %-ban / lakás	Adható támogatás 70%, max.72.000,- Ft/lakás	Mellékletek	Megszavazott támogatás	Támogatás felhasználása
P-1/2024	IKER Társasház Árpád út 26-28.	30	1 189 176	380 000	800 000	67,27 % 26.667,- / lakás	800 000	Rendben.	800.000 Ft Külső 2024.07.01.	Villámhárító javítás, szellőző tisztítás.
P-2/2024	Család Társasház Mátyás király út 10-12.	60	6 703 365	8 231 676	4 320 000	64,44% 72.000,- /lakás	4 320 000	Rendben.	4 320 000 Ft Visszamondva 2024.09.16.	Tetőszigetelés javítás, Költségmegtérítők felszerelése
P-3/2024	Horizont Társasház Munkácsy út 38-40.	30	2 798 600	1 000 000	2 160 000	77,18% 72.000,- /lakás	1 959 000	Rendben.	1 959 000 Ft Külső 2024.07.24.	Tetőszigetelés, bejárati lépcső működő felújítása.
P-4/2024	Kocka Társasház Rózsa út 13.	17	2 171 932	1 273 221	1 224 000	56,36% 72.000,- /lakás	1 224 000	Rendben.	1 224 000 Ft Külső 2024.09.24.	Szennyvízvezeték, hideg-melegvíz vezetékek csere.
P-5/2024	Olimpia Társasház Árpád út 47-49.	30	1 079 500	324 500	755 000	69,94% 25.167,- /lakás	755 000	Rendben.	755 000 Ft Külső 2024.07.01.	Tetőszigetelés javítás, erkély fedlemez szigetelés.
P-6/2024	II.sz.Lakásszövetkezet Deák tér 12.	20	5 021 616	3 461 711	1 440 000	28,68% 72.000,- /lakás	1 440 000	Rendben.	1 440 000 Ft Külső 2024.10.03.	Hideg-meleg. cirkulációs víz és szennyvíz vezetékek csere.
P-7/2024	II.sz.Lakásszövetkezet Építők út 8.	17	6 301 781	5 077 781	1 224 000	19,42% 72.000,- /lakás	1 224 000	Rendben.	1 224 000 Ft át fog húzódni 2025.januárra	Villamos hálózat felújítás
P-8/2024	KIWI Társasház Deák tér 2-8.	60	5 299 404	2 155 404	1 944 000	36,68% 32.400,- /lakás	1 944 000	Rendben.	1 944 000 Ft áthúzódik 2025.évre	Szennyvíz ejtővezeték csere.
P-9/2024	Kazinczy Társasház Kazinczy út 4-8.	47	4 281 195	1 381 195	2 900 000	67,74% 61.702,- /lakás	2 900 000	Rendben.	2 900 000 Ft Külső 2024.07.16.	Homlokzat szigetelése.
P-10/2024	Örösi 117. Társasház Örösi út 117.	9	1 531 000	883 000	648 000	42,33% 72.000,- /lakás	648 000	Rendben.	648.000 Ft áthúzódik 2025.évre	Kerítés felújítás.
P-11/2024	Bartók Ház Társasház Bartók B. út 7-11.	23	2 424 989	924 989	1 500 000	61,86% 65.217,- /lakás	1 500 000	Rendben.	1 500 000 Ft Visszamondva 2024.09.16.	Épület körül csepegtető járda felújítása.

Igényelt: 18 915 000 Adható: 18 714 000 Megszavazott: 18 714 000 Ft

2023-ról áthúzódó pályázat

P-12/2023	Nyírfa Társasház Szederkényi út 17-23.	60	3 325 688	4 140 905	2 000 000	60,13 % 33.333,- /lakás	2 000 000	Rendben.	2 100 000 Ft Külső szigetelés 2024.09.22.	Panel házaz szigetelés.
-----------	---	----	-----------	-----------	-----------	----------------------------	-----------	----------	--	-------------------------

Társasházak Egyesületéhez beérkezett 2024. évi pályázatok rendkívüli pótigények

Ikt.sz.	Igénylő neve	Lakások száma	Kivitelezés összege	Vállalt önrész	Igényelt támogatás	Igényelt támogatás %-ban / lakás	Adható támogatás 70%, max.72.000,-	Mellékletek	Megszavazott támogatás	Támogatás felhasználása
P-12/2024	Vásárhelyi Társasház Árpád út 31-41.	90	5 246 624	5 824 530	3 000 000	57,18% 33.333,- /lakás	3 000 000	Rendben.	Visszamondtva 2024.09.05.	Panel házaz szigetelés.
P-13/2024	II.sz.Lakásszövetkezet Építők út 9-17.	75	10 568 580	5 168 580	5 400 000	51,09% 72.000,- /lakás	5 400 000	Rendben.	Elutasítva forráshiány miatt 2024.10.18.	Homlokzat szigetelés.
P-14/2024	II.sz.Lakásszövetkezet Bartók B.út 6.	36	4 979 434	1 667 434	2 592 000	52,05% 72.000,- /lakás	2 592 000	Rendben.	2024.10.18.	Lift felújítás.
P-15/2024	Park Társasház Bartók Béla út 2.	36	3 960 000	1 240 000	2 000 000	50,5% 55.556,- /lakás	2 000 000	Rendben.	2024.10.18. Külső szigetelés 2024.10.24.	Gázvezeték rekonstrukció.
P-16/2024	II.sz.Lakásszövetkezet Építők út 9-17.	75	10 568 580	6 288 689	5 400 000	51,09% 72.000,- /lakás	5 400 000	Rendben.	Vállalkozó visszamondtva 2024.10.28.	Homlokzat szigetelés.

Igényelt:	18 392 000	Adható:	18 392 000	Megszavazva 2024. 09. 05.	4 592 000
				Megszavazva 2024.10.28.	0
				Rendkívüli támogatásként megszavazott összesen:	4 592 000 Ft
				2024.évben megszavazott és kiutalható támogatás összesen:	23 306 000 Ft
				2023.évről áthúzódó megfíelt támogatás:	2 000 000 Ft
				2024. 12.31-ig kiutalt összeg összesen:	15 670 000 Ft
				2024.12.31-ig visszamondott megfíelt támogatás:	5 820 000 Ft
				2025.évre áthúzódó megfíelt támogatás:	3 816 000 Ft

Összeállította:  
Trosztmér Ildikó  
Felügyelő Bizottság Elnöke  
Tiszaújváros, 2025. január 28.

## JEGYZŐKÖNYV

**a Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok  
Érdekvédelmi Egyesületének 2024. évi Épület-fenntartási Alap kezelésének ellenőrzéséről.**

**Készült:** 2025. január 28-án Tiszaújvárosban a könyvelést végző Karolah Kft. irodájában.

**Tárgy:** Az Egyesület kezelésében lévő Épület-fenntartási Alap 2024. évi gazdálkodásának pénzügyi és számviteli ellenőrzése.

**Jelen vannak:** Az Egyesület Felügyelő Bizottsága: Trosztmér Ildikó, Kapczár Józsefné és Mészáros Ferenc.

Az ellenőrzés kiterjed az

- a Vagyonszámlálás dokumentumaira;
- a Bankszámlák nyitó, záró értékeinek egyeztetésére a főkönyvi könyveléssel;
- Egyesület által kezelt Épület-fenntartási alaphoz nyújtott támogatások vizsgálatára.

### Észrevételek, megállapítások:

- A bankszámlák nyitó és záró egyenlege megegyezik a könyvelés nyitó és záró egyenlegével.
- A könyvelés alapbizonylatok alapján készül, amely pontos, szabályszerű, áttekinthető, az analitikával egyező és a valóságot tükrözi.
- A vagyonszámlálás adatai a könyvelés adataival megegyezők, a számviteli elvek szerint készítették el egyszeres könyvvitel formájában.

A Tiszaújváros Városi Önkormányzat és az Egyesület közötti megállapodás alapján az Egyesület által kezelt Épület-fenntartási Alapba a lakóépületekkel kapcsolatos beruházások támogatására jelen időpontig 57 000 000,- Ft támogatást utalt az Önkormányzat. Az Alap kezelésével kapcsolatos bevételek és kiadások elkülönített számlán vannak vezetve.

### **Alapot növelő bevételek:**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Önkormányzattól kapott visszatérítendő támogatás:                     | 57 000 000,- Ft |
| 2. A lekötött tőke után 2023. december 31-ig képződött kamat:            | 3 729 119,- Ft  |
| 3. 2024. évben képződött összes banki kamat az Alapkezelési számla után: | 274 548,- Ft    |

### **Alapot csökkentő kiadások:**

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. 2013. december 31-ig az Alapból kifizetett vissza nem térítendő illeték értéke:                              | 720 000,- Ft   |
| 2. 2015. évben az Alapból kifizetett vissza nem térítendő illeték értéke:                                       | 50 000,- Ft    |
| 3. A megállapodás szerint az Egyesület az Alap kezelésével összefüggésben az alábbi költségeket számolhatja el: |                |
| - Banki kezelési költségek 2024. december 31-ig:<br>(ebből 2024. évi 125 365,- Ft)                              | 1 062 022,- Ft |
| - A megítélt támogatási összeg 3 %-a 2024. december 31-ig:<br>(ebből 2024. évi 470 100,- Ft)                    | 5 872 244,- Ft |
| - Banki betéti kamatok 25 %-a az Egyesület dologi kiadásaira 2024. évi:   | 68 637,- Ft    |

**Az Önkormányzat felé visszatérítendő kötelezettség 2024.12.31-én: 53 230 764,- Ft**

2024. évben összesen 16 pályázó társasház, illetve lakásszövetkezet igényelt támogatást az Épület-fenntartási Alapból összesen 37 307 000,- Ft értékben. Elbírálást követően 23 306 000,- Ft visszatérítendő önkormányzati támogatás lett megítélve 13 pályázónak.

2023. évről a Nyírfá Társasház kért átütemezést a 2024. évre, emiatt több felújítás valósulhatott meg. 2024. évben így mindösszesen 9 társasház részére történt kiutalás, összesen 15 670 000,- Ft értékben.

2024. december 31-ig visszamondott megítélt támogatás: összesen: 5 820 000 Ft.  
(Család Társasház: 4 320 000 Ft és a Bartók Ház Társasház: 1 500 000 Ft)

2025. évre áthúzódó, még kiutalandó megítélt támogatási összeg: 3 816 000,- Ft.  
(II. sz. Lakásszövetkezet, Építők út 8.: 1 224 000 Ft, a KIWI Társasház: 1 944 000 Ft és az Örösi 117. Társasház: 648 000 Ft)

A kiutalások ellenőrzése során vizsgáltuk, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyvek csatolva vannak-e, illetve a csatolt kivitelezői számlák értéke megfelel-e a kiutalt összeg max. 70%-nak. Valamennyi támogatási szerződés meg van kötve, alá van írva.

A támogatottak 99%-a visszafizetési kötelezettségüket szerződés szerint, határidőben teljesítik. 2024.12.31-i állapot szerint 2 Társasháznak van tartozása: a Horizont Társasháznak 123 000 Ft és az Olimpia Társasháznak 23 500 Ft a hátralék összege.

2024. évben az Épület-fenntartási Alapból vissza nem térítendő kifizetés nem volt.

Az Önkormányzat felé visszatérítendő kötelezettség 2024.12.31-én: 53 230 764,- Ft

Az Épület-fenntartási Alapból 2024.12.31-én 35 társasháznál, illetve lakásszövetkezetnél van kihelyezett visszatérítendő támogatás.

Kihelyezett felújítási támogatásból követelés: 31 441 900,- Ft, ami 2023. évhez képest 20,49 %-os csökkenést mutat.

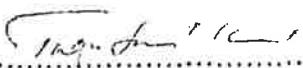
2024.12.31-én az Alapkezelési számla záró egyenlege: 21 857 501,- Ft , ebből 1 300 000,- Ft lekötött betét.

Az Egyesület bankszámlája és az Alap bankszámlája között átvezetendő különbözet: 68 637,- Ft, ami az Egyesületet megillető 25% bankkamatot tartalmazza.

Az Egyesület jól gazdálkodik a rábízott vagyonnal, a felszabaduló pénzeket újabb kiutalásig leköti.

Az egyszerűsített beszámoló az Egyesület 2024. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

k.m.f.

  
Trosztmér Ildikó

  
Mészáros Ferenc

  
Kapczár Józsefné



# JEGYZŐKÖNYV

## a Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesületének 2024. évi beszámolójának ellenőrzéséről.

**Készült:** 2025. január 28-án Tiszaújvárosban a könyvelést végző Karolah Kft. irodájában.

**Tárgy:** Az Egyesület 2024. évi gazdálkodásának pénzügyi és számviteli ellenőrzése.

**Jelen vannak:** Az Egyesület Felügyelő Bizottsága: Trosztmér Ildikó, Kapczár Józsefné és  
Mészáros Ferenc.

Az ellenőrzés kiterjed az

- adó és járulék megállapítására, bevallására, befizetésére;
- a Mérleg, az Eredménylevezetés, a Vagyonszámolás dokumentumaira;
- a Bankszámlák nyitó, záró értékeinek egyeztetésére a főkönyvi könyveléssel;
- Egyesület által kezelt Épület-fenntartási alapból nyújtott támogatások vizsgálatára.

### Észrevételek, megállapítások:

- A szociális hozzájárulási adó és az adóelőleg megállapítása, bevallása, megfizetése a Tbj. és az SZJA törvénynek megfelelően szabályszerű, határidőben történik a bevallás és a megfizetés. Adószámla kivonat egyenlege: 0 Ft.
- A bankszámlák nyitó és záró egyenlege megegyezik a könyvelés nyitó és záró egyenlegével.
- A könyvelés alapbizonylatok alapján készül, amely pontos, szabályszerű, áttekinthető, az analitikával egyező és a valóságot tükrözi.
- Az egyesületi tagdíj bekérése számviteli bizonylat alapján történik.
- A beszámoló adatai a könyvelés adataival megegyezők, a számviteli elvek szerint készítették el egyszeres könyvvitel formájában.

### EREDMÉNYLEVEZETÉS

Az Egyesület 2024. évi árbevétele 2 728 803,- Ft, ami 11,25%-os növekedés 2023. évhez képest. Az egyesület éves tagdíjának mértéke: 360,- Ft / lakás. 2024. évben egyesületi tagok száma: 6083. 2024.évi tagdíj bevétel: 2 189 880,- Ft. Senkinek sincs tagdíj hátraléka.

A kezelési költségéből származó bevétel a kiutalások után 470 100,- Ft volt tárgyévben, ami 13,34%-os csökkenést jelent. A kapott bankkamat 68 823 Ft, amely 20,8%-al csökkent a bázis évhez viszonyítva, a lekötött betét alapkamat mértékének csökkenése következtében.

A ráfordítások és a kiadások mértéke minimálisan, 0,127%-al csökkent. Ezen belül az egyéb kezelési költségek, ráfordítások értéke 25%-al csökkent a bázis évhez viszonyítva. A bankköltség 17,27%-al emelkedett, a könyvelési díj pedig nem változott.

2024. évben az összes kiutalás értéke 15 670 000 Ft, amely 13,34%-al volt kevesebb a bázis évhez képest, emiatt a 3%-os kezelési költségéből származó bevétel is ilyen mértékben csökkent.

Egyesület 2024. évi gazdálkodásának eredménye pozitív: 899 587,- Ft.

Az Egyesület saját vagyona 2024.12.31-én: 5 310 170,- Ft

## MÉRLEG

Az eszközök és források egyező végösszege: 58 540 934,- Ft, ebből 90,93% Önkormányzat felé visszatérítendő támogatás, 9,07% pedig az Egyesület vagyona. Kihelyezett felújítási támogatásból követelés: 31 441 900,- Ft, ami 2023. évhez képest 20,49 %-os csökkenést mutat.

2024.12.31-én az Alapkezelési számla záró egyenlege: 21 857 501,- Ft , ebből 1 300 000,- Ft lekötött betét.

2024.12.31-én az Egyesület pénzeszköze: 5 241 533,- Ft, ebből 1 500 000,- Ft a lekötött betét, a házipénztár pénzkészlete pedig 10 605,- Ft.

2024. évben összesen 16 pályázó társasház, illetve lakásszövetkezet igényelt támogatást az Épület-fenntartási Alapból összesen 37 307 000,- Ft értékben. Elbírálást követően 23 306 000,- Ft visszatérítendő önkormányzati támogatás lett megítélve 13 pályázónak.

2023. évről a Nyírfá Társasház kért átütemezést a 2024.évre, emiatt több felújítás valósulhatott meg. 2024. évben így mindösszesen 9 társasház részére történt kiutalás, összesen 15 670 000,- Ft értékben.

2024. december 31-ig visszamondott megítélt támogatás összesen: 5 820 000 Ft.  
(Család Társasház: 4 320 000 Ft és a Bartók Ház Társasház: 1 500 000 Ft)

2025.évre áthúzódó, még kiutalandó megítélt támogatási összeg: 3 816 000,- Ft.  
(II. sz. Lakásszövetkezet, Építők út 8.: 1 224 000 Ft, a KIWI Társasház: 1 944 000 Ft és az Örsi 117. Társasház: 648 000 Ft)

A támogatottak 99%-a visszafizetési kötelezettségüket szerződés szerint, határidőben teljesítik. 2024.12.31-i állapot szerint 2 Társasháznak van tartozása: a Horizont Társasháznak 123 000 Ft és az Olimpia Társasháznak 23 500 Ft a hátralék összege.

2024. évben az Épület-fenntartási Alapból vissza nem térítendő kifizetés nem volt.

Az Önkormányzat felé visszatérítendő kötelezettség 2024.12.31-én: 53 230 764,- Ft

Az Épület-fenntartási Alapból 2024.12.31-én 35 társasháznál, illetve lakásszövetkezetnél van kihelyezett visszatérítendő támogatás.

Az Egyesület jól gazdálkodik a rábízott vagyonnal, a felszabaduló pénzeket újbóli kiutalásig leköti.

Az egyszerűsített beszámoló az Egyesület 2024. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

k.m.f.

.....

Trosztmér Ildikó

.....

Mészáros Ferenc

.....  
Kapczár Józsefné

Társasházak, Lakásszövetkezetek  
és Egyedi Lakástulajdonosok  
Értéktároló Társasága  
3580 Tiszadány, Szent István út 8.  
Számla sz.: 612-30254-10012417  
Adószám: 18417717-1-05

18417717-1-05

Adószám

**Társasházak, Lakszöv. Érdekvédelmi Egyesülete**

B.A.Z. Megyei Bíróság Pk.61.883/1995/2

Cégjegyzék száma

11

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023	Előző év(ek) módosításai	2024
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	0	0	0
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
4	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
5	<b>B. Forgóeszközök</b>	58 031	0	58 541
6	I. KÉSZLETEK			
7	II. KÖVETELÉSEK	39 546		31 442
8	ebből: pénzkiadásból származó követelések			
9	pénzmozgáshoz nem kapcsolódó követelések			
10	III. ÉRTÉKPAPIROK			
11	IV. PÉNZESZKÖZÖK	18 485		27 099
12	<b>Eszközök összesen</b>	58 031	0	58 541

Keltezés: Tiszaújváros, 2025. január 31. A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

2025. január 31-én  
Tiszaújváros, Szénelvén út 3.  
Cégjegyzék száma: 012-00264-10040-7  
Adószám: 18417717-1-05



18417717-1-05

Adószám

**Társasházak, Lakszöv. Érdekvédelmi Egyesülete**

B.A.Z. Megyei Bíróság Pk.61.883/1995/2

12

Cégjegyzék száma

**MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023	Előző év(ek) módosí- tásai	2024
a	b	c	d	e
13	<b>C. Saját tőke</b>	4 411	0	5 310
14	I. JEGYZETT TŐKE	14		14
15	II. TŐKETARTALÉK			
16	III. EREDMÉNYTARTALÉK	3 776		4 397
17	IV. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
18	V. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	621	0	899
19	<b>D. Tartalék</b>			
20	<b>E. Céltartalékok</b>			
21	<b>F. Kötelezettségek</b>	53 620	0	53 231
22	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	53 620		53 231
23	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
24	ebből: pénzkidásból származó követelések			
25	pénzmozgáshoz nem kapcsolódó követelések			
26	<b>Források összesen</b>	58 031	0	58 541

Keltezés: Tiszaújváros, 2025. január 31. A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

Adószám: 18417717-1-05

Társasházak Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete

3580 Tiszaújváros, Szent István út 8. Adószám: 18417717 1 05

**Könyvelési bizonylat**


**az Egyesületet megillető 2024. évi bankkamat elszámolásáról**

Az elszámolás a Tiszaújváros Város Önkormányzata által a lakóépületekkel kapcsolatos beruházások támogatására biztosított ÉPÜLET-FENNTARTÁSI ALAP kezelésére vonatkozóan 2013.04.26-án létrejött VII/214-1/2013. iktatószámú Megállapodás 10. pontjában foglaltak alapján történik.

<b>2024. évben beérkezett bankkamat Alapkezelési számla után b.20.3</b>	<b>274.548 Ft</b>
<b>Egyesület dologi kiadásaira elszámolható rész 25%</b>	<b>68.637 Ft</b>
<b>Alapot növeli 75%</b>	<b>205.911 Ft</b>

Kérem a 25 % bankkamat összegének átvezetését, az Egyesület 61200254-10013278 számú elkülönített számlájáról az Egyesület 61200254-10012497 számú működési számlájára.

Tiszaújváros, 2025.01.31.

  
**Csoma Bertalan**  
**Elnök**

*(Faint circular stamp of the association is visible in the background)*

*A 25 % bankkamat átvezetését - a KAROLAH Kft. mint könyvelőiroda részéről - rendeztem:*

kelt: 2025.01.31.

aláírás: 

**Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi  
Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete**

**Az Egyesület 2024. évi gazdálkodási eredményének megállapítása**

Ft-ban

S.sz.	Megnevezés	Bevétel	Kiadás
1	b.15.2 3% Kezelési költség bevétel a kiutalások után	470 100 Ft	
2	b.20.1 Bankkamat működési számla	186 Ft	
3	b.20.3 25 % Bankkamat	68 637 Ft	
4	b.28.1 Tagdíj bevételek	2 189 880 Ft	
5	k.7 Helyiség bérleti díj		18 000 Ft
6	k.11 Tiszteletdíj, megbízási díjak		1 045 000 Ft
7	x Adóknál fizetett kerekítési különbözet		-56 Ft
8	k.40.3 Egyéb igénybevett szolgáltatás		0 Ft
9	k.40.2 Postaköltség		0 Ft
10	k.226 Kifizetőt terhelő járulék		19 000 Ft
11	k.40.1 Bankköltség		27 272 Ft
12	k.72 Könyvelés, egyéb szolgáltatás Karolah		720 000 Ft
Összesen:		2 728 803 Ft	1 829 216 Ft
<b>Az Egyesület 2024. évi gazdálkodási eredménye:</b>			<b>899 587 Ft</b>
Összesen:		2 728 803 Ft	2 728 803 Ft

Tiszaújváros, 2025. január 31.

Társasházak, Lakásszövetkezetek és  
Egyedi Lakástulajdonosok  
Erdekvédelmi Egyesülete  
8380 Tiszaújváros, Széchenyi utca 10. A.  
számlaszám: 112-00334-10000000000000000000  
Adószám: 15117717-1-01

  
**Csoma Bertalan**  
elnök

**Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi  
Lakástulajdonosok Erdekvédelmi Egyesülete**

**VAGYONELSZÁMOLÁS**

**2024. december 31-i állapot**

értékek Ft-ban

S.sz.	Megnevezés	Tartozik	Követel
1	12497 Működési számla egyenlege	3 730 928 Ft	
2	12497 Működési számláról lekötött betétek	1 500 000 Ft	
3	Házipénztár egyenlege	10 605 Ft	
4	<i>Egyesületi pénzeszközök:</i>	<b>5 241 533 Ft</b>	
5	13278 Támogatások kez.szolg.elkülönített szla egyenlege	20 557 501 Ft	
6	13278 Támogatások kezelésére szolg.szla lekötött betétek	1 300 000 Ft	
7	Kihelyezett felújítási támogatásból követelés	31 441 900 Ft	
8	<i>Önkormányzatot illető összeg:</i>	<b>53 299 401 Ft</b>	
9	Önkormányzattól/felújítási visszatérítendő támogatásokra		57 000 000 Ft
10	Képződött összes kamat 2023.12.31-ig		3 729 119 Ft
11	Illeték térítések 2012.12.31-ig		-500 000 Ft
12	2013. évben kifizetett illeték térítés		-220 000 Ft
13	2015. évben kifizetett illeték térítés		-50 000 Ft
14	2013. évben támogatás után járó 3 %		-347 897 Ft
15	2014. évben támogatás után járó 3%		-212 700 Ft
16	2015. évben támogatás után járó 3%		-117 840 Ft
17	2016. évben támogatás után járó 3%		-644 460 Ft
18	2017. évben támogatás után járó 3%		-415 290 Ft
19	2018. évben támogatás után járó 3%		-430 800 Ft
20	2019. évben támogatás után járó 3%		-750 840 Ft
21	2020. évben támogatás után járó 3%		-342 480 Ft
22	2021. évben támogatás után járó 3%		-423 720 Ft
23	2022. évben támogatás után járó 3%		-1 173 630 Ft
24	2023. évben támogatás után járó 3%		-542 487 Ft
25	2024. évben támogatás után járó 3%		-470 100 Ft
26	2013. évben banki kezelési költség		-54 266 Ft
27	2014. évben banki kezelési költség		-46 201 Ft
28	2015. évben banki kezelési költség		-34 248 Ft
29	2016. évben banki kezelési költség		-94 015 Ft
30	2017. évben banki kezelési költség		-65 530 Ft
31	2018. évben banki kezelési költség		-76 196 Ft
32	2019. évben banki kezelési költség		-115 390 Ft
33	2020. évben banki kezelési költség		-59 318 Ft
34	2021. évben banki kezelési költség		-77 073 Ft
35	2022. évben banki kezelési költség		-193 719 Ft
36	2023. évben banki kezelési költség		-120 701 Ft
37	2024. évben banki kezelési költség		-125 365 Ft
39	2024. évben banki kamat 75%-a		205 911 Ft
40	<i>Az Önkormányzat felé visszatérítési kötelezettség:</i>		53 230 764 Ft
41	<b>Az egyesület saját vagyona</b>		<b>5 310 170 Ft</b>
	<b>Mindösszesen:</b>	<b>58 540 934 Ft</b>	<b>58 540 934 Ft</b>

Az Egyesület saját vagyona 2024.12.31-én

5 310 170 Ft

Az Egyesület pénzeszközei 2024.12.31-én

5 241 533 Ft

Bankszámlák között átvezetendő különbözet:

-68 637 Ft

25 % Bankkamat 68.637 Ft.

Az Önkormányzat felé visszatérítendő összeg 2024.12.31-én

53 230 764 Ft

Elkülönített pénzeszközök 2024.12.31-én

53 299 401 Ft

Bankszámlák között átvezetendő különbözet:

68 637 Ft

Tiszaújváros, 2025. január 31.

**Csoma Bertalan**  
elnök

Az Egyesület 2025. évi gazdálkodási terve

Megnevezés	Bevétel	Kiadás
Tagdíj bevétel	2 189 880	
Kezelési költség bevétel	540 000	
Bankkamat + megosztás szerint 25%	69 000	
Tiszteletdíj (Elnök)		765 000
FB Elnök tiszteletdíj		100 000
Vezetőségi + FB. Tagok díjazása		180 000
Kifizetett terhelő járulék		10 000
Helyiség bérleti díj		18 000
Bankköltség		28 000
Könyvelés		780 000
Egyéb		
<b>Összesen</b>	<b>2 798 880</b>	<b>1 881 000</b>
<b>2025. évi tervezett gazdálkodási eredmény</b>		<b>917 880</b>

Tiszaújváros, 2025. 01.28.

Csoma Bertalan  
elnök

6 083 lakás x 360,- Ft/év; 30,- Ft / lakás / hó  
18.000.000,- x 3%  
(12 x 63.750,- Ft / hó)  
25.000,- Ft/negyedév  
6 fő vezetőség + 2 fő FB + 1 fő (Anikó): 20.000,- Ft / fő  
4 fő megbízással számolva  
65.000,- Ft / hó

Tisztaújvárosi Lakásszövetkezetek  
Értéktárolási Osztályának  
3500 Tiszaújváros, Szent István út 3.  
Számla sz.: 012-00254-10312677  
Adószám: 18417717-1-00