



# MEGHÍVÓ

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet éves közgyűlésére.

A közgyűlés helye: **Csepeli Munkásotthon Színházterme**  
Címe: 1215 Budapest, Árpád utca 1.

A közgyűlés időpontja: **2026. május 05. 17 óra 00 perc**

## Napirend:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, a közgyűlésről hangfelvétel készítéséről döntés
2. Napirendi pontok elfogadásáról döntés
3. Beszámoló a 2025. évi gazdálkodásról
4. Felügyelő biztos véleményezése a 2025-es gazdálkodási évről
5. Döntés a 2025. évi beszámoló elfogadásáról
6. Döntés a 2026. évi gazdálkodási terv elfogadásáról.


## Tájékoztatás

A közgyűlés határozatképes, ha azon a szövetkezeti tagok 50%-a + 1 fő jelen van (illetőleg szabályszerű meghatalmazással képviselve van).

Ha a közgyűlés nem lesz határozatképes, a megismételt közgyűlés ugyanazon a helyen, **2026. május 05-én 17 óra 30 perckor** kerül megtartásra.

A megismételt közgyűlés Az Alapszabály 12.6 pontja alapján a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, és nincs akadálya annak, hogy a jelen meghívóban feltüntetett napirendi pontokban döntést hozzon.

Budapest, 2026. április 14.

  
Beresztényi Gábor  
Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet  
Igazgatóságának elnöke

# MEGHATALMAZÁS

Alulírott (név nyomtatott betűvel) .....

Cím: 12... Budapest, ..... utca ..... házszám ..... em. .... ajtó (személyi  
azonosító okmány száma: ..... ) szám alatti ingatlan tulajdonos, mint a Kölcsey  
Lakásfenntartó Szövetkezeti tagja\*

meghatalmazom: (név nyomtatott betűvel) .....

Budapest, ..... utca ..... házszám . ..... em. .... ajtó szám alatti lakos  
tagot (személyi azonosító okmány száma: ..... ), hogy a 2026.05.05. napjára  
meghirdetett közgyűlésén képviseljen, nevemben és helyettem szavazzon a meghirdetett napirendi  
pontokban.

Kelt; Budapest; 2026. ....

\_\_\_\_\_  
Meghatalmazó aláírása

\_\_\_\_\_  
Meghatalmazott aláírása

Tanúk:

1. Név (nyomtatott betűvel): .....

Lakcím: .....

személyi azonosító okmány száma: .....

Aláírás: .....

2. Név (nyomtatott betűvel): .....

Lakcím: .....

személyi azonosító okmány száma: .....

Aláírás: .....

## **Hiányosan, vagy hibásan kitöltött meghatalmazást nem lehet elfogadni!!!**

A meghatalmazott a meghatalmazás átadásakor köteles azt a személyi azonosító okmányt bemutatni, amely be lett írva a meghatalmazásba. Amennyiben nem tudja bemutatni, úgy a meghatalmazás érvénytelen!

\*Az Alapszabály 12.20 pontja értelmében egy tag legfeljebb egy tagot képviselhet meghatalmazással.

## Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet

1211 Budapest, XXI., Kossuth Lajos u. 71/B fsz. 2.

Telefon: 06-1-276-4755

Postacím: 1211 Budapest, Kossuth Lajos u. 71/B fsz. 2.



### Közyúlési határozati javaslatok (2026.05.05.)

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja, a **hangfelvétel készítését**.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése megválasztja **levezető elnöknek** ..... személyét.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése megválasztja **jegyzőkönyvvezetőnek** ..... személyét.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése megválasztja **jegyzőkönyv hitelesítőnek 1.** ..... személyét.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése megválasztja **jegyzőkönyv hitelesítőnek 2.** ..... személyét.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja a napirendi pontokat és annak sorrendjét.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2025 (05.26.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése tudomásul veszi a 2025. év gazdálkodásáról szóló beszámolót, valamint a felügyelő biztos véleményezését.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja a 2025. évi beszámolót .....,- Ft mérleg főösszeggel.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja, hogy 2026. július 1. napjától a Szövetkezet elnökének alap bérét nettó 500 000,- Ft/hó-ra emeli.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja, hogy 2026. július 1. napjától a Szövetkezet elnökhelyettesének tiszteletdíját bruttó 300 000,- Ft/hó-ra emeli.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

## **Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet**

1211 Budapest, XXI., Kossuth Lajos u. 71/B fsz. 2.

Telefon: 06-1-276-4755

Postacím: 1211 Budapest, Kossuth Lajos u. 71/B fsz. 2.



---

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja, hogy 2026. július 1. napjától a Szövetkezet Igazgatóság tagjának tiszteletdíját bruttó 150 000,- Ft/hó-ra emeli.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja, hogy 2026. július 1. napjától a Szövetkezet Felügyelő biztosának tiszteletdíját bruttó 225 000,- Ft/hó-ra emeli.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

.../2026 (05.05.) Határozati javaslat

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése elfogadja a 2026 évi gazdálkodási pénzügyi tervet.

Igen: ....., nem: ....., tartózkodik: .....

1.

**A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet  
2025. évi gazdálkodásáról szóló Beszámoló  
és a  
2026. évi gazdálkodási terve**

A Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet Igazgatósága (a továbbiakban: Szövetkezet) számára a 2025-ös év sem telt el eseménytelenül. Amint arról már értesítettük Önöket, a csepeli Önkormányzat kiírta a „Csepeli panelprogram 2025” elnevezésű pályázatot. A pályázati önkormányzati támogatás csökkent, 40%-ról 30%-ra, így a lakóknak nagyobb önrészt kellett vállalni. A pályázati kiírás feltételnek szabta az önrész meglétét. Ezt a pályázó házakban a tulajdonosok célbefizetesként teljesítették, illetve teljesítik, így a hitelfelvételre, illetve előleg igénylésére nem volt szükség.

A **Kossuth Lajos utca 94.** számú ház esetében a közösségi nyílászárók cseréjére adtuk be a pályázatot, amely elfogadásra került. A kiírásnak megfelelően számított, és a részközgyűlés által elfogadott támogatási igényünkben azonban az önkormányzat lecsípett, nem ítélte meg a teljes összeget. Ezt méltánytalan eljárásnak tartjuk. A támogatási szerződés aláírására 2025. december 04-én került sor. A közösségi nyílászáró csere 18.666.949,- Ft volt, amelyből a tulajdonosok hozzájárulása 13.156.864,- Ft. Az önkormányzat az elszámolást követően fogja átutalni az 5.407.397,- Ft-ot a számlánkra. A kivitelezési munkák befejeződtek.

A „Csepeli panelprogram 2025” pályázatra a **Nyírfa utca 7-10.** számú épület közösségi nyílászárói cseréi a 2025 évben folytatódtak, amire a szövetkezet pályázatot nyújtott be. Ezt a pályázatot is pozitívan bírálták el, a támogatási szerződés aláírására szintén 2025. december 04-én került sor. A tulajdonosi közösség 13.018.226,- Ft-ot fizetett, illetve fizet be. A kivitelezési munka 18.468.894,- Ft-ba került, az Önkormányzattól szintén az elszámolást követően 5.349.087,- Ft-ot kapunk vissza. Mindkét esetben a lecsípett összeg 102.000,- Ft volt.

A **Görgey Artúr tér 1. és 2.** épületben a liftek korszerűsítésére adtuk be pályázatot, amit a bíráló bizottság rendben talált, hiánypótlásra nem volt szükség. A szövetkezett 2025. december 03-án értesítették, hogy a pályázható keret elfogyott így erre nem kaptunk Önkormányzati forrást. A Szövetkezet Igazgatósága átnézte és megvitatta a gazdasági helyzetünket, és tekintettel a liftek állapotára, és a szakértői véleményre, úgy döntött, hogy a hiányzó önkormányzati forrást pótolja a felújítási alap terhére a Görgey 1. és 2. épületnek. Mindkét épületben a szellőző berendezés cseréje, és a szellőző csövek tisztítása megtörtént, amelyhez szintén a tulajdonosok teljesítették a célbefizetést.

Az **Ady Endre út 49-59.** számú épületben a víz-, villany meghibásodásokat folyamatosan javítjuk, a strang elzárókat cseréltük

A **Kossuth Lajos utca 83/A** lépcsőházban 2025.november 22-én a földszinti lakásban tűz keletkezett. A tűzoltóság munkájának köszönhetően a tűz nem terjedt tovább a többi lakásra, azonban a kár az épületben így is jelentős. A Szövetkezet vezetése már másnap elkezdte a munkát.

Elkezdtük a közös területek helyreállítását illetve a homlokzaton lévő károsodott ablakok cseréjét. Szerződött partnereink elkezdtek a munkálatokat, amelynek gyorsaságát az időjárás is befolyásolta. A teljes befejezés még nem történt meg, ennek elszámolása a 2026-os évre áthúzódott. A biztosítóhoz természetesen beadtuk a kárigényünket, és ahogy egy-egy helyreállítással készen vagyunk, úgy számolunk el, illetve úgy utalja a kártérítés összegét.

A biztosító társaság korrekten kifizette a tulajdonosok kárait. Rossz hír, hogy ennek következtében az éves biztosítási díj is megemelkedett februártól.

A **Kossuth Lajos utca 71, 75, 79 és 83**; számú épületben az alap vezetékeket folyamatosan cseréljük.

Az önkormányzati rendelet értelmében a kukák lezárása, áthelyezése és a tárolók elkészítése megtörtént, ami a szövetkezetnek 4.500.000 Ft-ba került.

A 2025-ös évben a lakások 99%-ban a vízóra csere megtörtént. A tulajdonosok teljesítették a vízóra árának 50 %-nak befizetését, a fennmaradó részt a szövetkezet részletekben fizeti.

Felhívom, a Tisztelt Tulajdonosok figyelmét, hogy az erkélyek, loggiák, balkonok korlátja, üvegfelülete nem tartoznak a szövetkezet tulajdonába, ennek karbantartása cseréje és az ebből adódó károk a tulajdonosokat terhelik, az elrozsdásodott korlátok cseréje festése hibák javítása nem biztosítási esemény!

A lakásokban a vízóra utáni vezetékek előregedtek, a flexibilis csövek sorra durrannak szét, aminek a karbantartása nem a szövetkezet feladata így sok a csőtörés, és az ebből eredő leáztatás. Sajnos a hibák nem csak ebből adódnak, egyszerű odafigyeléssel a károk megelőzhetőek lennének, pl. mosógépcsövet fixre rögzítésével, a rosszul, kontár házilagos kivitelezéssel megépített zuhanyzót javításával, vagy elutazás esetén zárják el a főcsapokat. Ilyen hibák miatt sok kárbejelentésünk van, romlik a kárhányad, ennek következtében magasabb lett az épületbiztosítás díja.

#### 2025. évi pénzeszközök

Pénzeszközök	2025 nyitó	2025 záró
Házipénztár	126 210 Ft	322 680 Ft
OTP Számla	57 059 889 Ft	52 441 167 Ft
OTP Kártyaszámla	488 304 Ft	410 590 Ft
<b>Összesen</b>	<b>57 674 403 Ft</b>	<b>53 174 437 Ft</b>

Az inflációs ráta emelkedésével azonos szinten 2025-ben is megemelték díjaikat szerződéses partnereink.

#### Épületek közös költség tartozása 2025.12.31.

Ady Endre út 49-59.	-1 720 469 Ft
Petz Ferenc u. 4-6.	-224 344 Ft
Kossuth Lajos u. 71/A-B	-549 694 Ft
Kossuth Lajos u. 75/A-B	-463 395 Ft
Kossuth Lajos u. 79/A-B	-491 024 Ft
Kossuth Lajos u. 83/A-B	-336 449 Ft
Kossuth Lajos u. 94/A-B*	-2 502 934 Ft
Görgey Artúr tér 1.**	-2 069 382 Ft
Görgey Artúr tér 2.**	-2 094 026 Ft
Nyírfá u. 7-10.***	-3 316 642 Ft
Reggel u. 7-10.	-367 521 Ft
<b>összesen:</b>	<b>-14 135 880 Ft</b>

\*részletfizetést 2026. április 30-ig kell teljesíteni

\*\* részletfizetést 2026. január 31-ig kell teljesíteni

\*\*\* részletfizetést 2026. május 31-ig kell teljesíteni

A tulajdonosok közül négyen fordultak a Szövetkezethez, hogy a megszavazott részletfizetés is megterhelést jelentett, ezért részükre egyéneként külön részletfizetési megállapodást kötöttünk.

Két-három nagy tartozó adósunk végrehajtási ügyei befejeződtek, egyik esetben 9.837.390,- Ft, második esetben 1.975.232,- Ft, harmadik esetben 949.313,- Ft érkezett a végrehajtóktól. A beérkezett összegből a megelőlegezett költségek és kamat levonásra került, így a Szövetkezetnek megtérültek a megelőlegezett költségei.

A negyedévente kiküldött egyenlegközlő célja, hogy időben vegyék észre a tulajdonosok, hogy tartozásuk van, illetve jelezzék felénk, ha nem egyezik saját nyilvántartásukkal, akkor egyeztessünk, időben lehet korrigálni a befizetéseket, téves könyveléseket. Sajnos névazonosság, vagy beazonosíthatatlan csekkes befizetések még mindig vannak. Ennek köszönhetően sokan rendezik tartozásukat, így az nem halmozódik fel.

2025. évben 1 fizetési meghagyást adtunk be, amely folytatódott, és elindult a végrehajtási eljárás.

Részletfizetési megállapodást 2 tulajdonos kért. Továbbra is csak azt tudjuk javasolni, hogy akiknek segítségre van szükségük anyagi problémájuk megoldásában, keressék fel a Szövetkezet irodáját. A jogi út igénybevétele csak akkor kerülhető el, ha ezt a részletfizetési megállapodást megkötik, és teljesítik.

A szövetkezet 2025. évi bevétele: **231 658 753,- Ft.**

A szövetkezet 2025. évi kiadása: **202 003 616,- Ft.**

A mérleg ESZKÖZ és FORRÁS oldala megegyezik, melynek összege: **876 193 845,- Ft** (7-7/1. számú melléklet).

A 2025. évi tény adatokat a 5. számú melléklet, a 2026. év terv adatait a 6. számú melléklet tartalmazza.

A 2025. évi bevételeket és kiadásokat lebontva épületenként a 5/1-5/11. számú mellékletekben láthatják.

### **2026. évi tervek**

A Szövetkezet a 2026-os év alapján a felújítási és karbantartási munkák költségeit figyelembe véve a munkákat tovább folytatja.

A lifteket karbantartó cég korábban javasolta a Kossuth Lajos utca 71/B, 75/B, 83/B, és a Petz Ferenc utca 6. szám alatti liftek motorcseréjét. A jelenleg befizetett lift felújítási alap nagyon alacsony, még mindig. Amennyiben a motorcsere esedékessé válik, számítani lehet arra, hogy minden épületben célbefizetésként a tulajdonosoknak hozzá kell járulni.

A Szövetkezet Igazgatósága továbbra is azon az állásponton van, hogy az épület részközgyűlése döntsön a célbefizetés mértékéről beruházások, felújítások esetén, így biztos, hogy a megszavazott összeg arra házra lesz fordítva.

2026. évi költségvetés tervezésénél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

A Szövetkezetnek továbbra is legfőbb bevételi forrása a közös költség. A bérleti díjakból plusz bevétel keletkezik. Az üzletek és a lakások bérleti díját 2026-ban is az infláció mértékével megemeltük. A hasznosítandó falfelületeket lehetőség szerint próbáljuk kiadni, de az árakat a közvetítő cégek nagyon lenyomják, amelyek az esetlegesen keletkezett károkat, állagromlás helyreállítását sem fedezi.

A dolgozóknak kiadott lakások bérleti díj kedvezményét 25 %-ra csökkentettük.

Az épületbiztosítás 2024. február 15. óta a Colonnade biztosítónál van. Kérjük a Tisztelt lakókat, hogy az egymásnak okozott károkozásra (pl. mosógép leáztatás, szabálytalanul kiépített tusoló) fokozottan figyeljenek oda. Minden esetben károkozói nyilatkozatot kér a biztosító.

Szeretnénk továbbra is kiaknázni - amennyiben lesz - 2026-ban az Önkormányzati pályázatok nyújtotta lehetőségeket. Eddig az Önkormányzat nem írt ki semmilyen pályázatot.

A 2026. évi költségvetés tervezetét a 4. számú melléklet tartalmazza.

Pályázati kiírás függvénye továbbra is, hogy milyen felújítási munka kerül megvalósításra. Az eddig nem szigetelt épületek (Ady Endre út 49-59., Görgey 1. és 2., Nyírfa u. 7-10., Reggel u. 7-10., Kossuth Lajos u. 94.) szigetelése tervben van, ezek megvalósulásának feltétele a lakók döntése, a befizetés és az elnyerhető pályázati összeg együttese. Sajnos az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy a tulajdonosok egy része csak a munka befejezése után akar fizetni, amely ilyen beruházások esetén nem elfogadható, hiszen ha a munka elvégzésre került, akkor a számlát 8 napon belül ki kell fizetni. Viszont ha a tulajdonosok utólag fizetnek, annyi tartaléka nincs a szövetkezetnek, hogy helyettük több tízmillió, százmillió forintot kifizessen. Ilyen esetben nagyobb fizetési fegyelmet várunk el. A Szövetkezet a célbefizetéseket közös költség módjára írja elő, és prioritás szerint - azaz elsőnek a célbefizetést – könyveli le.

A vízórák szerelésénél, amint azt Önök is tapasztalták igen rossz állapotban vannak a nyomóvezetékek, és van, ahol az esőlevezető cső is. Ahhoz, hogy ezek a csövek ki legyenek cserélve, a lakók részéről nagy összefogás szükséges az időpont betartására. A munkát 1-2 nap alatt lehet elvégezni, nem lehet elhúzni hetekre, hónapokra, mert „nem érünk rá”. Sajnos erre is van tapasztalatunk. Mindenki dolgozik, a szakember is csak munkaidőben tud dolgozni.

Mindenkit várunk a 2026. május 05. napján megtartandó közgyűlésen!

Budapest, 2025. május 14.



Beresztényi Gábor  
Kölcsey Lakásfenntartó Szövetkezet  
Igazgatóság elnöke