E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. február 25-i ülésére

Tárgy: A „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft. ügyvezetőjének társasházi közös képviselettel kapcsolatos beszámolója

Előadó: Kuti Zoltán ügyvezető

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft.

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirci Városüzemeltetés Közhasznú Nonprofit Kft. társasházi közösképviseleti tevékenységéről az alábbi tájékoztatást adom:

• A Zirci Városüzemeltetés Közhasznú Nonprofit Kft. 2014. január 01-től
15 db, 2017. november 01-től pedig 16 db társasház kezelését végzi.

• A 16 db társasházházban összesen 481 db albetét van (lakások és üzlethelyiségek).

• A társasházkezelési feladatok körében a közösképviselet minden évben beszámoló közgyűlést tart a kezelésében lévő társasházi albetét tulajdonosoknak, az előző évi tervezett és tényleges bevételekről, illetve tervezett és tényleges kiadásokról. A társasházi számvizsgáló bizottság tagjaival költségvetést készít a következő évre tervezett munkálatokról, költségekről, valamint tervezett bevételekről.

A közösképviselet a közgyűlési határozatok alapján meghatározott közösköltség díjat, valamint víz-csatorna díjat, szemétszállítási díjat, társasház biztosítási díjat, egyéb megszavazott díjakat beszedi készpénzben a közösképviselet irodájában, illetve igény szerint díjbekérőt állít ki havonta, melyet megegyezés alapján e-mail címre, illetve postacímre küld ki. Ebben az esetben utalással, illetve csekken történik a befizetés a Társasház számlájára. Készpénzfizetés esetén a befolyt összeget a közösképviselet a társasházak számlájára fizeti be.
A társasházak külön gazdálkodnak, ezért minden társasház esetében külön bankszámlák vannak, melyeket külön kell kezelni, több társasház esetében két bankszámla is van figyelembe véve a működési, illetve felújítási bankszámlát.

Halaszthatatlan ügyekkel kapcsolatban a közösképviselet rendkívüli közgyűlést tart.
A közgyűlés határozatait előkészíti és végrehajtja az Alapító Okirat, valamint a Szervezeti Működési Szabályzat figyelembevételével. Minden szükséges intézkedést megtesz az épület fenntartásának biztosítása érdekében.
Karbantartási, hibaelhárítási munkálatok esetén felveszi a kapcsolatot szakemberekkel, valamint a társasház épületbiztosítójával és a káreseményeket, illetve kárkifizetéseket mind a társasház, mind a lakótárs felé intézi.

• Folyamatosan kapcsolatban van az épületekhez kapcsolódó szolgáltatókkal (Bakonykarszt Zrt., E.ON., MVM Zrt, MOHU Zrt., VKSZ Zrt., távhős társasházak esetében a Veolia Energia Magyarország Zrt-vel).
Víz-csatorna díjak esetében a Bakonykarszt Zrt. a társasházak felé számlázza ki a fővízmérő órák által elfogyasztott víz-csatornadíjat, melyet a társasház fizet ki.
A tulajdonos/lakótársak a lakásukban levő alvízmérő órák fogyasztása alapján fizetik ki a Társasház felé a víz-csatornadíjat. Az alvízmérő órák leolvasása havonta történik, az egyéni postaládájukba bedobott alvízmérő óra leolvasási nyomtatvány kitöltésével, melyet egy gyűjtő postaládába kell visszadobniuk határidőre.
A közösképviselet havonta összegyűjti a kitöltött alvízmérő órák leolvasási nyomtatványt és számolja ki a lakásonkénti víz-csatornadíj fogyasztásokat.
A fővízmérő óra és az alvízmérő órák közötti különbözet kiegyenlítése a társasházanként hozott közgyűlési határozat alapján történik.

• A szemétszállítási díjat a MOHU Zrt., a konténer bérleti díjat pedig a VKSZ Zrt. negyedévente számlázza ki a társasház felé az igényelt konténer mérete, illetve ürítési gyakorisága szerint. A lakásonként fizetendő szemétszállítási díj figyelembe véve a konténer méretét, ürítési gyakoriságát létszám alapján van meghatározva közgyűlési határozat alapján.

• A lépcsőházi áramdíjak kiegyenlítése az MVM Zrt. felé történik az általuk kiállított számlák alapján. A lépcsőházi áramdíjak költsége a közösköltség terhére történik.

• A távfűtéses lakások esetében a közösképviselet folyamatos kapcsolatban van a távhőszolgáltatóval. A lakások fűtési hődíj előlegének százalék értékét a közösképviselet számolja ki az előző évi fogyasztás alapján. Az előleg százalék értékét a közösképviselet küldi tovább a távhőszolgáltató felé, mely alapján történik a fűtési hődíj számlázása a lakótársak részére.
A fűtési idény végén a TECHEM KFt., olvassa le a lakásonkénti radiátorokra felszerelt fűtési költségmegosztókat. A költségmegosztók egységértéke, valamint a távhőszolgáltató által megadott hőfogyasztási adatok alapján történik meg a lakásonkénti tényleges hőfogyasztás kiszámítása. Az elkészült lakásonkénti hőfogyasztási adatokat a közösképviselet ellenőrzi le, illetve küldi tovább a távhőszolgáltató felé, mely alapján a távhőszolgáltató el tudja készíteni a lakásonkénti éves fűtéselszámolást.

• Egy társasház esetén az épület két darab gázkazánnal rendelkezik, mely 5 db lakás központi fűtését látja el. A két darab 30 éves gázkazán cseréje 2025. évben történt meg. A közösképviselet a gázórák fogyasztását havonta olvassa, illetve az adatokat továbbítja az MVM Zrt. felé, mely alapján elkészülnek a gázszámlák.
A lakásonkénti fűtésköltség elszámolások ugyanúgy, mint a távfűtéses lakások esetében, fűtési költségmegosztók leolvasásával történik (ISTA Kft.), mely évente egyszer elkészíti a lakásonkénti fűtésköltség elszámolást a közösképviselet által leadott adatok, valamint a fűtési költségmegosztók adatai alapján.

• A társasházak közösköltség díja változó, függvénye annak, hogy milyen tulajdoni hányadra osztódik. Figyelembe kell venni a társasházak fenntartási, működési, illetve felújítási költségeit. A közösköltség összegéből gazdálkodnak a társasházak. Ebből történik az ügyviteli költségek (posta, bankköltség, irodaszer, fénymásolás, telefondíj), valamint üzemeltetési költségek (lépcsőházi áramdíj, társasház biztosítás, közösképviselet díja, egyéb kiadások, karbantartás, hibaelhárítás, felújítás, hitel esetén hiteltörlesztés, lakás-takarékpénztári megtakarítás esetén a megtakarítási összeg) kiegyenlítése.

• A közösképviselet irodája a Zirc, Fáy András u. 2/b. alagsor 1. szám alatti önkormányzati lakásban van. A lakás két szobájából az egyik az ügyfélszolgáltati iroda, a másik szoba pedig irattári, illetve közgyűlési helyszínként működik. A közösképviseleti feladatok ellátását 2 fő végzi (1 fő társasházkezelő + 1 fő ügyintéző). A közösképviseleti iroda rezsi költségét a közösképviselet fizeti.

• A közösképviselet 2014. január 01-től 2018. december 31-ig éves elszámolása „null szaldós” volt.

• Figyelembe véve az előző évek közösképviselet vállalkozási feladatának üzemeltetési problémáit, a 2021. évben a hivatalosan közzétett törvényi inflációs rátát, valamint a garantált bérminimum emelkedését, a megnövekedett működési költségek, ügyviteli költségek növekedését és minimális nyereség elérését célul tűzve, a közösképviselet díját új elvek mentén állapítottuk meg.

A közösképviselet díja, mely magában foglalja a Társasházak gazdálkodásának könyvelését is.

2025. évben 2.616,- Ft + Áfa (27%) /albetét/hó

2026. évi díj megállapításnál 11%-os emeléssel terveztünk, mely szerint

2026. évben 2.904,- Ft + Áfa (27%) /albetét/hó

kisebb társasházak esetén 45.451,- Ft + Áfa (27%)/hó

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a beszámoló elfogadására.

Zirc, 2026. február 19.

Kuti Zoltán
ügyvezető

Határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

…/2026. (….) határozata

a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. ügyvezetőjének társasházi közös képviselettel kapcsolatos beszámolója tárgyában

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. ügyvezetőjének társasházi közös képviselettel kapcsolatos beszámolóját az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja.

Felelős: Kacsala István polgármester
Határidő: azonnal