

J E L E N T É S

a Kazinczy tér 3. szám alatti társasház likviditási helyzetének ellenőrzéséről

BEVEZETÉS

A vizsgálatra a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 92. § (5) bekezdése, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 120/A. § (1) bekezdése, a költségvetési szervek belső ellenőrzéséről szóló 193/2003. (XI.26.) Korm. rendelet, illetve az erre vonatkozó ellenőrzési program alapján került sor.

A vizsgált szervezet neve: Tapolca, Kazinczy tér 3. szám alatti társasház

A vizsgált időszak: 2010.

Az ellenőrzést végezte: Feketéné Földi Judit belső ellenőr

Az ellenőrzés célja a Kazinczy tér 3. szám alatti társasház likviditási helyzetének megállapítása.

VIZSGÁLATI SZEMPONTOK

- Annak megállapítása, hogy Tapolca Város Önkormányzat által a Tapolca, Kazinczy tér 3. szám alatti társasház részére, a közszolgáltatók felé fennálló tartozás kiegyenlítésére biztosított támogatás felhasználás megfelelően történt-e,
- A társasház pénzügyi helyzete biztosítja-e a közüzemi szolgáltatók számláinak kiegyenlítését,
- megfelelő nyilvántartás áll-e rendelkezésre a lakóközösség által történő befizetésekről,
- a közös költséget nem fizető lakók felszólítása rendszeresen megtörténik-e.

AZ ELLENŐRZÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI

Tapolca Város Önkormányzat 8 lakás tulajdonjogával rendelkezik a Tapolca, Kazinczy tér 3. szám alatti, 101 lakásos társasházban.

2010. március elején a gázszolgáltató E.ON Hungária Zrt. kikapcsolta a gázellátását, mert a társasháznak 3 millió 700 ezer forint tartozása volt a szolgáltató felé.

A vis maior helyzetre tekintettel az önkormányzat kifizette a ház tartozását az E-ON-nak, így két nap után visszaállt a gázszolgáltatás a társasházban. A lakóközösség az önkormányzat által nyújtott támogatást később, 2010. májusában fizette vissza a lejárt lakástakarék pénztári megtakarításból. A lejárt takarékpénztári megtakarítás helyett újabb megtakarítást kötöttek.

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni az alábbi kivételekkel:

- az intéző bizottság elnöke és tagjainak, és a számvizsgáló bizottság tagjainak díjazását a tulajdonostársak külön tulajdononként egyenlő arányban viselik, amennyiben ilyet a közgyűlés megszavaz,
- mivel valamennyi tulajdonostárs hitelesített víz- és villanyórával, más közüzemi szerződéssel rendelkezik, így a társasházközösség mért teljes fogyasztása és az összes egyéni fogyasztás különbözetét kell a tulajdonostársaknak tulajdoni hányaduk arányában megfizetni.

A lakók általi befizetések a Kinizsi Takarékpénztárnál vezetett számlára folynak be.

A lakások gáz, víz és villany fogyasztása lakásonként külön-külön kerül mérésre és leolvasásra, melyről a lakók részletes kimutatást kapnak.

A lakásokkal kapcsolatban keletkezett fogyasztások:

- melegvíz tekintetében a lakók havi általányt fizetnek megállapodás alapján,
- a gázdíj fogyasztás fizetése havi leolvasás alapján történik,
- minden lakás külön villany órával rendelkezik, a lakók egyedi szerződést kötnek az E-ON-nal.
- hidegvíz fogyasztás tekintetében szintén egyedi szerződést kötöttek a lakók a DRV-vel

Az ellenőrzés időpontjában a lakóközösségnek közüzemi tartozása nem volt.

A hátralékkal rendelkező lakók esetében az alábbi eljárás valósul meg:

1. 30 000 Ft tartozás felett – tértivevényes levél formájában – a közös képviselő felszólítást küld a lakók részére (a 30 000 Ft alatti hátralékosok is felszólításra kerülnek)
2. fizetési meghagyás kerül kibocsátásra,
3. megkezdődik a végrehajtás, majd
4. árverezést kérnek foganatosítani. (jelenleg 1 db lakás van árverezés alatt, 6 db lakás esetében végrehajtás van folyamatban)

A társasház lakóinak hátraléka 2010. augusztusában 5 615 000 Ft volt. A hátralékosokat a lakóház képviselője írásban felszólította, a 30 000 Ft feletti tartozással rendelkező lakókat tértivevényes levél formájában. Negyedévente elszámolás készül minden lakás vonatkozásában.

Az önkormányzati lakások tekintetében a közös költséget az önkormányzat fizeti a társasház felé, a rezsi költséget pedig a bérlők. Fenti hátralékból az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlő által felhalmozódott hátralék összege: 451 497 Ft.

A vizsgálat időpontjában a lakóközösségnek egy jelentős összegű kiegyenlítetlen tartozása volt: a társasház 2008. évben fűtés korszerűsítést hajtott végre. A kivitelező Schneider Investment Kft-nek bruttó 3 300 000 Ft-tal tartozik a társasház, mely összeg áfája az elmúlt időszakban kifizetésre került, de a számla nettó összege még kiegyenlítetlen.

Továbbá a végrehajtás alatt lévő lakások esetében a végrehajtási költségek nincsenek kifizetve, ezek kiegyenlítése a sikeres végrehajtást követően, a befolyt összegből történik meg.

A megállapított közös költségek alapján - amennyiben minden lakó rendszeresen fizetne - havi 1 785 730 Ft-nak kellene realizálódni. A havi kiadások tükrében ebből 300 000 Ft-nak kellene megmaradni.

Összegzés:

A Kazinczy tér 3. szám alatti társasháznak az ellenőrzés időpontjában a közszolgáltatók felé kiegyenlítetlen tartozása nem volt. Abban az esetben azonban, ha a több lakó fizetési fegyelme megromlik, és nem tudják, vagy nem akarják fizetni a közüzemi számlákat, bármikor előfordulhat a korábbihoz hasonló eset. Emellett a társasház hosszú ideje tartozik a fűtőkorszerűsítést elvégző kivitelezőnek 3 300 000 Ft-tal, melynek nincs meg a fedezete.

Jelenleg közel 2 millió forint tartaléka van a társasháznak, mivel a végrehajtás során sikerült behajtani némi adósságot, továbbá az árverezés is megkezdődött.

Pápa, 2010. szeptember 15.

Feketéné Földi Judit
belső ellenőr

REALIZÁLÁSI ZÁRADÉK

Az ellenőrzési jelentés tartalmát megismertem, annak egy példányát hasznosítás és intézkedés céljából átvettem. Tudomásul veszem, hogy a jelentés kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül nyilatkozhatok arról, hogy a jelentéssel kapcsolatban kívánok-e észrevételt tenni. Tudomásul veszem, hogy a határidő elmulasztása a jelentésben foglaltakkal történő egyetértésnek minősül.

A jelentésben foglaltakat az érintett dolgozókkal ismertetem és a hatáskörömbbe tartozó intézkedéseket megteszem.

Tapolca, 2010. szeptember „ „

.....
jegyző