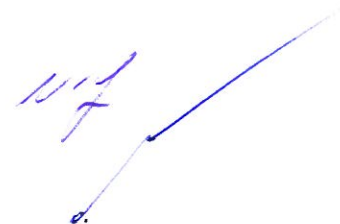


BÉKE LAKÁSSZÖVETKEZET ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

MEGÁLLAPÍTÁSOK, ÉSZREVÉTELEK

2015.04.01 – 2015.12.31.



Tartalom

A felügyelő bizottság észrevételei /javaslatai.....	3
Molnár Margó (mérlegképes könyvelő) felügyelő bizottsági tag kérésére rögzített megállapítások.....	4
Kérdések / válaszok	5



A felügyelő bizottság észrevételei /javaslatai

1. Az átutalásos számlák esetében 2015 év vizsgált időszakában hiányoznak a teljesítési igazolások, ezeket a törvényi előírásoknak megfelelően pótolni szükséges, illetve a jövőben minden számlához lennie kell teljesítési igazolásnak!
2. Azokkal a vállalkozókkal, akikkel a szövetkezet dolgoztat minden esetben szükséges szerződés kötni. Ez lehet keretszerződés, vagy egyedi adott munkára szóló szerződés itt is vannak hiányok a vizsgált időszakban. A jövőben ne történjen munkavégzés illetve kifizetés, amíg a szükséges alátámasztó dokumentumok nem álnak rendelkezésre!
3. Szükségesnek látjuk, hogy az üveg, vagy zár cserék esetében szerepeljen, hol melyik lépcsőházban kellett cserélni. Hasonlóképpen a kulcsmásolások esetében hová kellett kulcsot másolni. E nélkül szinte lehetetlen a beazonosítás.
4. A készpénzes kifizetések csökkentését javasoljuk a készpénz felvétel költségének növekedése miatt.
5. A könnyebb átláthatóság érdekében a bérlők számláira vezessék fel a lépcsőház számát.
6. Néhány esetben igaz kis tételben, de a szolgáltatok felszámítottak késedelmi kamatot. A késedelmes fizetést határozottan kerülni kell!
7. A szövetkezetnek jelentős kintlévősége van, ami veszélyezteti a működést, a következőket javasoljuk:
 - Minden tulajdonos részére az aktuális egyenlegközlőt kellene küldeni.
 - Azokkal a tulajdonosokkal, akiknek nagyobb közös költség tartozása áll fenn. Fel kell venni a kapcsolatot és meg kell kezdeni haladéktalanul az egyeztetést, esetleg részletfizetési megállapodást kell kötni velük.
 - Azon üzlethelyiség bérlőkkel szemben, akik nem tartják be a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségüket, fel kell Őket szólítani, hogy rövid határidőn belül rendezzék tartozásaikat. Amennyiben ez nem történik meg, szerződés bontását javasoljuk, és a kintlévőségek jogi úton történő behajtását meg kell kezdeni.
8. A vállalkozók által kiállított számlák némelyike nem felel meg formai szempontból a számviteli tv. előírásainak, erre fokozottan figyelni kellene.
9. Azokat a számlákat, amik nem álltak rendelkezésre, ezeket a fenti táblázatban külön jeleztük, ezek pótlása feltétlenül szükséges, ha másképpen nem megy egy hitelesített másolatot kell kérni a kibocsájtótól.
10. Javasoljuk, hogy a jövőben közgyűlési határozat nélkül nagyobb 500.000.- Ft meghaladó felújítási munkákat ne kezdeményezzen az ügyvezető. Természetesen ez nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő munkákra.
11. Felhívjuk a figyelmet a hiányzó szerződések illetve munkaköri leírások pótlására.
12. A Fehérvári út 225-ös lépcsőházban a többi lépcsőházhoz képest 40%-kal magasabb a villanyszámla minden hónapban. Szükségesnek tartjuk kivizsgálni, mi lehet ennek az oka. A többi kilenc lépcsőházban majdnem megegyezik minden hónapban a villanyszámla összege, csak a 225-ben keletkezik kiugró érték.



Molnár Margó (mérlegképes könyvelő) felügyelő bizottsági tag kérésére rögzített megállapítások

A társasági, és az iparüzési adó bevallás és befizetés szabályszerűségével kapcsolatban, a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a
2013 évre 117.000.-Ft
2014 évre 33.000.-Ft
Összesen: 150.000.- Ft

2015.12.09-én lett pénzügyileg rendezve, ami után a NAV késedelmi pótlékot számít fel.

Az iparüzési adó 2013 évre még mindig nincs bevallva, bár én 2015.12.08-án figyelmeztettem az ügyvezetést a hiányosságra. A bevallás pótlása után 100 % hogy bírság és késedelmi pótlék lesz felszámítva.

Az ügyvezető sem a régi sem az új nem készített tárgyi eszköznyilvántartás, úgymint: létra, sövénynyíró, fűnyíró, hókotró, zászlók stb.
Az új vezetésnek fel kellett volna mérni a meglévő eszközöket és a továbbiakban nyilvántartani.
Ha a gondnokok azt állítják, hogy a felsoroltak sajátjaik, akkor ne a szövetkezet helyiségében tárolják, illetve fizessenek bérleti díjat. A karbantartáshoz szükséges anyagokat is fel kell leltározni: égők, zárok, rácsok stb.

Az ellenőrzés során megállapítottam, hogy a gondnoki fizetések piaci alapon vannak megállapítva, az általuk fizetett lakáshasználati díj a piaci érték 25 %-a. A jelenlegi ügyvezetés ezt még megtette azzal, hogy a takarítást, ami eddig a gondnoki díjazás része volt külső céggel végezteti. Ezt a közgyűlés ugyan 2015. december 10-én jóváhagyta, ettől függetlenül ez további havi 100.000.-Ft kiadást jelent a tulajdonosoknak. Javaslom a bérezés felülvizsgálatát, valamint a lakáshasználati díj piaci alapokra való rendezését.



Kérdések / válaszok

Itt a felügyelő bizottsághoz, a tulajdonosok által eljuttatott kérdéseket és az arra adott ügyvezető választ olvashatják.

A tulajdonosok neveit bizalmasan kezeljük!

- 1) Bejegyzésre kerültek az FB tagjai?
Igen, bejegyzésre kerültek, 2016. március 05-én.
- 2) Úgy volt, hogy a banknál mindenki aláíró lesz, hogy gyorsabb legyen az ügyintézés. Ezt sikerült elintézni?
Mivel megtörtént a bejegyzés, ezért 2016. március 16-tól bármelyik nap bemehetnek a bankba, elintézni az aláírási jogosultságokat.
- 3) ██████████ 2014 augusztusától decemberig bérleti díj hátraléka van, amit vitat. Történt -e ez ügyben előre lépés?
██████████ vitatja a fent említettek jogosságát, arra hivatkozva, hogy ott tárolta a Szövetkezet iratállományát. Ebben a kérdésben a Felügyelő bizottság tagjai is lépjenek fel, és együttesen kellene írni egy levelet ██████████ részére, amelyben kifogásoljuk az általa vélt jogosságát.
- 4) A bérlők fűtési mérése a fűtési időszak lezárását követően indul meg. A villanyórákat és vízórákat sikerült beszerezni?
Mindenhol ki lettek építve a villanyórák, de a vízórák csak ott, ahol használnak vizet, hiszen, ahol csak raktári célra bérelnek, oda nem kellett vízóra.
- 5) 2015 év végéig lett megígérve a kintlévőségek összegének megállapítása és feldolgozása. 2016. januárra pedig a felszólítások megkezdése.
Valóban ezt ígértük, de az óta több befizetés érkezett a Szövetkezet számlájára. Illetve sok közös költség kimutatást kellett korrekció alá vonni. A kintlévőségek pontos összegét február végével tudjuk megállapítani, hiszen egyre több befizetés történik, és a 2015. év végi összeg már nem lenne valós.
- 6) A Canon bérlőjével szemben indult ügyvédi felszólítás?
Igen, megtörtént. Az ügy folyamatban van.
- 7) A pincészerződések feldolgozásra kerültek?
Igen, megvannak a pincészerződések, mindenki aláírta. Most már a megigényelt pincéket fogjuk a lakók között szétosztani.
- 8) A gondnoki szerződések, munkaköri leírások felülvizsgálata a decemberi közgyűlést követően megtörtént, elkészültek?
Igen, az ügyvéd nő elküldte a tervezetet. Mivel Neufeld Jenő és Molnár Zoltán talált egy-két olyan bekezdést, amivel nem értenek egyet, ezért a hivatalos szerződések kitöltése és aláírása előtt a gondnokokkal egyetemben Neufeld Jenő és Molnár Zoltán fognak segíteni a végleges szerződést elkészíteni.
- 9) A peren kívüli megállapodások értelmében aláírták a Szövetkezetet perló személyek a visszalépést?
Igen, aláírták, illetve be lettek adva a szükséges szervekhez.

10) ██████████ ügyvezetése alatti időszak átnézése megtörtént?

Igen, a könyvelő átnézte és minden ezzel kapcsolatos beadvány, a NAV felé bekerült.

11) Rendelkezik a Szövetkezet naprakész tagnyilvántartással?

Természetesen rendelkezik.

12) A 227-es lph.-ban található műhely/raktár esetében tisztázásra került, ki milyen jogcímen fogja használni?

Igen. ██████████ és ██████████ fogják bérelni. Az még nem került tisztázásra, mint jogi személyek vagy magánemberként lesz -e a bérlet jogcíme.

13) A felügyelő bizottság tagjai jóváhagyják –e a különböző számlák kifizetését (kp./ utalás)?

Nincs ilyen jogosítványa az FB tagjainak! Az alapszabályban ilyen kikötés nem szerepel, illetve 2014 június 16 -án megtartott közgyűlésen (amikor az Neufeld Jenő ügyvezető megválasztására sor került) a közgyűlés felhatalmazta az ügyvezetőt, hogy önállóan az OTP electra rendszerén végezze az átutalásokat (erről jegyzőkönyv is készült). Az FB az ellenőrzései során mindenbe betekinhet, ha bármi szabálytalanságot, vagy visszaélést tapasztalna arról a közgyűlést tájékoztatnia kell.

Az ellenőrzési jegyzőkönyv készítésének folyamata

Az ellenőrzési jegyzőkönyv készítésekor első lépésként a könyvelőtől írásban bekértük a könyvelő programból a könyvelt tételeket, melyeket az eredeti bankszámla kivonattal és a beérkezett számlákkal összevetettünk. Ennek folyamán ellenőriztük a számlák tartalmát is.

Külön ellenőrzésre került a készpénzforgalom és a házi pénztár.

Az ellenőrzés során nem találtunk olyan tételt, amely mögött nincs számla, leszámítva a fent megjelölt hiányosságokat. Valamint olyan számlát, amely nem került kifizetésre, szintén nem találtunk, visszaélésre utaló nyomokat sem.

Budapest, 2016.március 04

Molnár Zoltán
Felügyelő bizottság elnöke

Lakatos Lajosné
Felügyelő bizottsági tag

Molnár Jánosné
Felügyelő bizottsági tag

1 eredeti példányt a mai napon átvettem:

Budapest 2016. március 15

BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ
SZÖVETKEZET
1116 Bpest, XI. Fehérvári út 237.
Adósz.: 10114111-1-43

Neufeld Jenő
ügyvezető