



LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ

A BÉKÉCSABAI LAKÁSSZÖVETKEZET LAPJA

www.bcs-lakszov.hu

XV/3. SZÁM * 2008. JÚLIUS 5.

E-mail: lakasszovetkezet@bcs-lakszov.hu

Küldöttgyűlés

Napirendi pontok:

Cégbíróság által elrendelt Alapszabály módosítással kapcsolatos hiánypótlás (FEB visszahívása)

Előadó: Békési Albert elnök

Tisztségviselő választás

Harmados Attila peres ügyével kapcsolatos beszámoló és állásfoglalás

2008. június 17-én ismételt küldöttgyűlést kellett összehívni cégbírószági határozat alapján.

A hatóság hiánypótlásra, valamint az alapszabály változtatással kapcsolatosan, (a FEB és az Igazgatóság létszámcsökkentésével) emelt kifogást.

A cégbíróság határozata értelmében 45 napon belül az elfogadott alapszabályban meghatározott tisztségviselői létszámot kell beállítani 5 fős igazgatóság, és 3 fős felügyelőbizottság.

Ez alapján az igazgatóság 2008. június 17-én ismételt küldöttgyűlést hívott össze, melyben a cégbíróság által meghatározott tisztségviselői létszám módosítása mellett, a FEB által szorgalmazott, Harmados Attila elbocsátásával kapcsolatos perköltség felelősségének kérdését ismét napirendre tűzték.

A küldöttgyűlés során az alapszabály formai hiányosságainak pótlása megtörtént.

A küldöttgyűlés elfogadta, hogy az igazgatóság 2 fő írásbeli lemondásával (*Sustik Andrásné* és *Vágvölgyiné Tölgyesi Ibolya*) eleget tett a cégbíróság határozatának, és 5 fővel működik tovább.

Ezt követően a felügyelő bizottság létszámcsökkentésével kapcsolatos kérdés került napirendre, melyben a FEB elnöke hosszan taglalta, hogy nem tartja szükségesnek a felügyelő bizottság létszámának csökkentését.

A Lakásszövetkezet jogi képviselője felhívta a küldöttek figyelmét arra, hogy a létszámcsökkentést a küldöttgyűlés 2008. április 8-án már egyszer elfogadta.

Komlódi Edit a felügyelő bizottság elnöke közölte, hogy személy szerint, és minden FEB tag szóbeli nyilatkozata alapján, 3 fővel nem vállalják a bizottságban a tagságukat.

E felszólalást igen heves, és parttalan vita követett.

Békési Albert elnök hozzászólásában ismét felhívta a jelenlévők figyelmét arra a tényre, hogy az alapszabály módosítása, és a tisztségviselői létszám csökkentése a tagság és küldöttek részéről 4 éve folyamatosan felmerülő jogos észrevétel.

Egyben közölte azt a tényt is, mely szerint komoly anyagi terhet jelent a szövetkezetnek, valamint a tagságnak ilyen nagy létszámú igazgatóság és felügyelő bizottság működtetése.

Békéscsabai Lakásszövetkezet

Igazgatósága

Békéscsaba, Hunyadi tér 6. sz

Meghívó

Ezúton értesítem, hogy a Békéscsabai Lakásszövetkezet Igazgatósága a Cégbíróság által elrendelt hiány pótlása miatt az 54./2008. (VI. 20.) sz. Igazgatósági határozat alapján

2008. július hó 15-én (kedd) 17.00 órára

Rendkívüli Küldöttgyűlést hív össze

A Küldöttgyűlés helye: 2. sz. Általános Iskola, Békéscsaba, Irányi u. 14. sz.

Parkolási lehetőség: Az iskola udvarában. Megközelíthető a Csaba utca felőli hátsó bejáratú ajtón

AZ ÜGY FONTOSSÁGÁRA VALÓ TEKINTETTEL MINDEN KÜLDÖTT JELENLÉTÉRE SZÁMÍTUNK A HATÁROZATKÉPESSÉG MIATT!

Békéscsaba, 2008. június 24.

Tisztelettel:

Békési Albert s. k.
elnök

A hatályos számviteli törvény szerint a szövetkezeti általános költségbe kell lekönyvelni a tisztségviselők díjazását, így az havonta tagonként 150 Ft-tal emelné meg a szövetkezeti általános költséget. Ha viszont csökkentjük a tisztségviselők létszámát, akkor ezen a címen az általános költség nem emelkedik. (Erről részletes és érthető tájékoztatást adott *Laczó Mária* volt főkönyvelő asszony, aki meghívott vendégként volt jelen.)

A küldöttek 2 fordulóban szavaztak, hogy a 7 fős felügyelő bizottságból ki legyen az a 3 fő, akit szívesen látnának a tisztségviselők között.

Mivel a vitatkozással eléggé eltelt az idő, illetve a második fordulóban már határozatképtelenné vált a testület, az igazgatóság úgy döntött, új küldöttgyűlést hív össze változatlan napirendi pontokkal. Ennek időpontja: **2008. július 15. 17-óra.**

Az alapszabályi és a törvényi kötelezettség sajnos nem tudja figyelembe venni a felügyelő bizottság azon kérését, miszerint Harmados Attila peres ügyével és az azzal kapcsolatos visszafizetéssel kezdjék a küldöttgyűlést. Erre az utolsó napirendi pontban van lehetőség.

Küldöttgyűlés

Lakossági fórum

A békéscsabai 2. Számú Általános Iskolában 2008. június 24-én lakossági fórumot tartottak, melyen jelen volt a Békéscsabai Önkormányzat képviselőjében *Csiaki Tamás*, a Lakásszövetkezet ügyvezető igazgatója, *Benedek László*, illetve a lakótelepek, tömbök képviselői, küldöttei.

A fórum célja az volt, hogy bővebb tájékoztatást kapjanak a küldöttek, s ezáltal az érintett lakosság is az önkormányzat által előírt hulladéktároló létesítmények ügyében.

A 2001-ben hozott kormányrendelet szerint a hulladékot közterületen gyűjteni, illetve tárolni tilos. Az edényzetek elhelyezését minden háztartásnak ingatlanon belül kell megoldani.

A kormány által elfogadott törvényt követően jóval később, 2005-ben a Békéscsabai önkormányzat egy olyan döntést hozott, mely szerint, ha ingatlanon belül nem megoldható a hulladék tárolása, abban az esetben ez közterületen is lehetséges, természetesen engedély beszerzésével, illetve zárt, nem hozzáférhető tároló helyiségek kialakításával.

Az érintett lakosság kétféle módon tudja megoldani a hulladékgyűjtést, tárolást. Amennyiben a háztömb építések a tervezők, kivitelezők kialakítottak edényzetek tárolására alkalmas helyiséget, akkor ezt az előírásoknak megfelelően átalakítva kell használatba venniük a lakóknak, vagyis közterületi engedélyt nem kapnak, a tárolót kint nem tudják elhelyezni.

Természetesen, ha a lakóház nem rendelkezik ilyen helyiséggel, akkor a létesítményt kötelesek megépíttetni a kijelölt közterületen.

A tárolók típusát alapján készülnének, amely tervet az önkormányzat már elkészített. A költségek a lakóközösséget terhelik, a tároló az ő tulajdonukat képezi majd, így a karbantartási feladatok is rájuk hárulnak. Az utóbbi esetben az

önkormányzat közterületi díjat nem kér a lakosságtól.

A tároló helyiségek kialakításának anyagi vonzataiba az önkormányzat pályázat kiírásával tud hozzájárulni. Egy-egy felújítás, átalakítás, építés költségének maximum 30%-át tudják biztosítani pályázati úton. Az összes keret tíz millió forint és a pályázati határidő szeptember 5-e, a végrehajtás, tárolók létrehozásának határideje 2008. december 31.

Amennyiben a lakóközösségek nem készülnek el a tárolókkal az önkormányzat büntetéseket ró ki az érintetteknek. A szankciók mértékéről pontos információkat nem kaptunk a gyűlésen.

A fórumon a küldöttek részéről számtalan kérdés, észrevétel fogalmazódott meg. Előtérbe voltak a pénzügyi kérdések, hiszen akár az átalakításnak, akár az új tároló megépítésének komoly anyagi vonzatai vannak, amely a lakóközösségeket terheli. Előzetes becslések szerint egy kint épült helység 350.000 Ft-ba kerül, így egy lakásra a támogatás igénybevétele esetében 17–18.000 Ft jut.

A kérdések között felvetődött a hulladékot elszállító szolgáltató bevonása is. Vajon fog e, illetve hogyan fog működni az új rendszer? Így van e értelme a szelektív hulladékgyűjtésnek? Mit akadályozunk meg azzal, hogy zárt létesítményekben tároljuk a szemetet? A válaszból kiderült, hogy az egyeztetések folyamatban vannak a hulladékszállító céggel mind a működésről, mind az anyagiakról. A szelektív hulladékgyűjtés pedig természetesen továbbra is marad a kijelölt területeken.

A lakóközösségek képviselői szerint a projekt nincs előkészítve, átgondolva, s megfelelő tájékoztatásban sem részesülnek. Bizonytalanok, kérdésesnek ítélték a kivitelezést, azonban a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatója Benedek László levél formában további tájékoztatást, valamint segítséget ígért az érintett lakosságnak.

Jövőre kötelező a lakások zöld kártyája

Az új lakásokra jövő év első napjától (ez a végső határidő), a meglévőkre – eladáskor és bérbeadáskor – 2012-től kötelező az energetikai jellemzők tanúsítása, amelyért legfeljebb 11 ezer forintot és költségértérítést lehet felszámítani – az erről szóló kormányrendeletet a Magyar Közlöny tette közzé. A köznyelvben a lakások „zöld kártyájának” hívott energetikai tanúsítványt egy 2002-ben hozott uniós „EK parlamenti és tanácsi irányelv” hívta életre.

Magyarországi meghonosítására – többszöri halasztás után – a jövő év első napjától kerül sor. Az előzményhez tartozik, hogy az akkori tárca nélküli miniszter 2006. szeptember 1-től előírta, hogy az új épületekre csak akkor adható építési engedély, ha azok kielégítik a rendeletbe foglalt energetikai követelményeket. Ezek túl enyhék európai összehasonlításban, például lakóépületeknél a legkedvezőbb felület/térfogat aránynál 110 kWh négyzetméterenként az éves energia-felhasználás, míg sok országban 40-50 kWh felett nem adnak építési engedélyt.

A mostani rendelet szerint a jövő év első napjától tanúsítványt kell kérni minden új lakóépületre, valamint minden ezer négyzetméternél nagyobb hasznos alapterületű, állami tulajdonú középületre. **A meglévő**

lakásokra eladáskor, és egy évet meghaladó bérbeadáskor kell tanúsítványt készíteni, de ez 2011. december 31-ig önkéntes.

Az új épületek közül azokra kötelező a tanúsítványt elkészíteni, amelyek engedélyeztetése 2006. szeptember 1. után indult. Amennyiben a felelős műszaki vezető igazolja, hogy az épület mindenben – szerkezetileg és gépészetileg is – a tervnek megfelelően készült, akkor a terv alapján kell kiszámítani az energiafogyasztást. A használt lakásoknál az energiaszámlák és a tervrajzok alapján kell elvégezni a tanúsítást.

A 10 évig érvényes tanúsítvány végső formája egy olyan besorolási „matrica”, amelyen a háztartási gépek oldalán is megtalálható. Az A+ nyíl a legrövidebb, míg az I nyíl a leghosszabb, a C-besorolás jelenti azt, hogy az épület megfelel a jelenlegi követelményeknek (ha változik a jogszabály, újra kell készíttetni a tanúsítványt). Az A+ besorolásnál az alapkövetelmény szerinti energiafogyasztás 55 százalékat használja az épület, míg a legrosszabb I kategóriánál 341 százalékos – vagy annál is nagyobb – a többlet. Ha a ház besorolása rosszabb a C-kategóriánál, akkor a minősítést végzőnek javaslatot kell tennie az energiacsökkentés módjára

Forrás: www.piac-profit.hu

A Békéscsabai Lakásszövetkezet kezelésében lévő napkollektoros rendszerrel felszerelt épületgázfogyasztási adatai

	2006 -év	2007 -év	2008 -év
Gázfogyasztás	2005	2006	2007
December hó	6977	6706	4945
Január hó	7155	5744	4951
Február hó	6970	6369	3727
Március hó	6850	6202	3155
Április hó	3842	3278	1800
Május hó	2197	2030	885
Össz. gázfogy.:	33991	30329	19463
2008 gáz megtakarítása %-ban			35,83
Gáz fűtésre:	23508	20031	15047
Épület fűtött lm ³	4960	4960	4960
Épület fajlagos lm ³ /m ³	4,74	4,04	3,03
Lakásra eső gáz m ³ /6hó	850	758	487
Fűtés+ HMV gázfajlagos lm ³ /m ³	6,85	6,11	3,92

Gázárak és támogatásuk rendszere

Mindenkit érintő kérdés az energia árak változása. Az alábbi grafikonból képet kaphatunk arról, hogyan változott a gáz fogyasztói ára 2004 évtől napjainkig. Az értékek a Békéscsabai Lakásszövetkezet valós számlái alapján kerültek meghatározásra a fűtőérték

és a korrekciós tényezők figyelembe vételével. Fontos megemlíteni, hogy a támogatás nem a számla végösszegétől függ, hanem az elfogyasztott hőmennyiségtől.

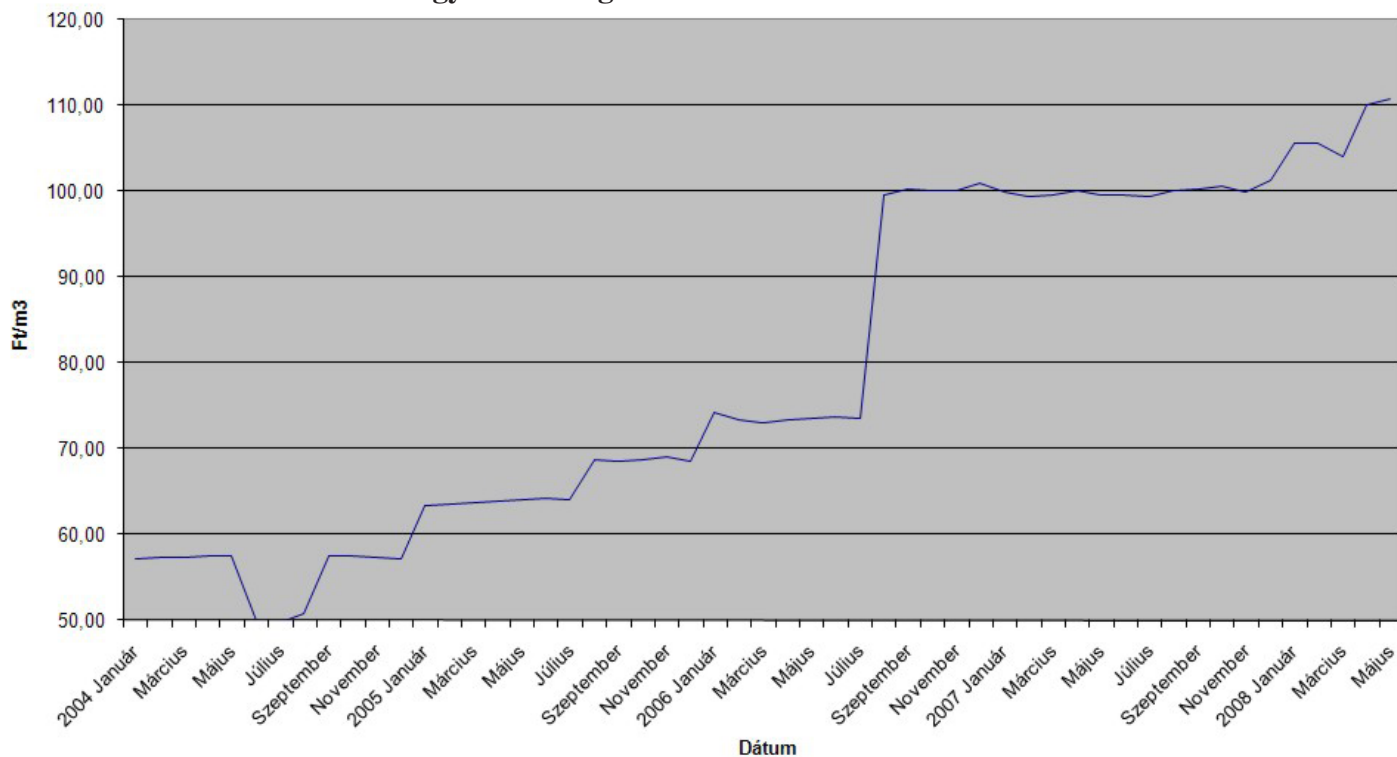
Mit jelent ez?

Ha például 2007 illetve 2008 évben

ugyanannyi hőenergiát használ el az ügyfél, a támogatás összege is megegyező összegű lesz mindkét évben. (Még akkor is, ha a gáz árának emelkedése miatt a végszámla összege nő 2008 évben.)

Berényi László, energetikus

A fogyasztóiföldgázárának változása 2007–2008.



Üzemelés

Sokszor elhangzik az alábbi mondat részközgyűléseken: Miért emelte meg a „Lakszöv” a szövetségi díjat?

Néhány dolgot tisztázni szükséges ezzel kapcsolatban. Az épület tulajdonosi közössége havonta, lakásonként és épület típusonként egy meghatározott összeget, úgynevezett szövetségi általános költséget fizet a Békéscsabai Lakásszövetkezet részére, mely az összes befizetésnek csupán egy része.

(Egyedi fűtéses lift nélküli épületben: 590 Ft/hó/lakás, egyedi fűtéses liftes épületben: 740 Ft/hó/lakás, központi fűtéses lift nélküli épületben: 1090 Ft/hó/lakás, központi fűtéses liftes épületben: 1250 Ft/hó/lakás). Ezen összegért könyvelési, behajtási, műszaki és jogi szolgáltatást kap a tulajdonos. Minden további befizetést a Lakásszövetkezet csupán összegyűjt, és a megfelelő helyre – szolgáltatók,

vállalkozók bankok stb. részére – továbbítja.

Miért emelkedhet az épület m²-re vetített üzemelési előírása?

előző évi túlköltekezés miatt (alaphiányos volt az épület), indexált áremelkedés miatt (szolgáltatók, szolgáltatások épületre vonatkoztatott átlagos díjmérete), az éves infláció miatt, lakóközösség részközgyűlési döntései miatt (takarítást rendelt meg, tiszteltdíjat fizet egyes lakóknak az épület körüli munkák elvégzése miatt, stb.)

Mit jelentenek a fenti tétel-ek?

Alaphiány: Minden szövetkezeti épület üzemelési és felújítási előírást fizet. Ebből képződik az üzemelési, illetve a felújítási alap. Az év során az épület felújításával és karbantartásával kapcsolatos költségek keletkeznek, **a lakóközösség részközgyűlési döntései alapján.** Az épülettel

kapcsolatos számla kiegyenlítése vagy a felújítási, vagy az üzemelési alaphoz történik. Hogy mely kiadás melyik csoportba sorolandó, azt a törvény írja elő. Amíg a felújítási munkák már az év elején megtervezhetők, addig az üzemelési költségek csak közelítőleg kalkulálhatók, ezért a törvény úgy rendelkezik, hogy az üzemelési terv készítésekor az előző év költségeit kell alapul venni. Így számítható ki az üzemelési előírás. Ha az épület adott évben (pl. 2007-ben) többet költ, mint amennyit üzemelési költség címen eredetileg kalkulált, (az előző évhez képest pl. elromlik az ajtózárra, vagy javíttatni kell a tetőventilátort, stb.) akkor még az év vége előtt elfogy az üzemelési alapja. Ekkor (szövetkezeti ház esetében!) nincs semmi gond. A Lakásszövetkezet az év végéig felmerülő költségeket „meghitelezi”. Tehát hiába fogyott el az előre megtervezett

elméleti üzemelési keret, mégis működhet a lift, a szellőző ventilátor, történhet fűnyírás, mert a Lakásszövetkezet kifizeti ezen költségeket. Ez esetben azonban úgy mond „alaphiányos” lesz az épület, és az előre elköltött pénzt a következő évben május 1 – december 31-ig kell visszafizetni a Lakásszövetkezet részére. A keletkezett hiányt havonta négyzetméterenként az üzemelési előírás egy részeként teszi előírásba a Lakásszövetkezet. Ez lehet az egyik tényezője az üzemelési alap emelkedésének. Példa: 2007 júniusában az épület tulajdonosi közössége úgy döntött, hogy ezután a fűnyírást nem maga végzi, hanem vállalkozóval végezteti 4 alkalommal, összesen 40.000 Ft összegért. Az épület lakott alapterülete 2000 m². Mivel ezen költség 2007-re nem volt betervezve, így 2008-ra az épület tulajdonosi közössége saját

Folytatás a 4. oldalon

Üzemelés

Folytatás a 3. oldalról

magának költséget generált. Pontosan 40.000Ft/8hónap/2.000m² = 2,5 Ft/hó/m² üzemelési díj emelést.

Indexált áremelkedés. A Békéscsabai Lakásszövetkezet minden év tervezési időszakában nyilatkoztatta a szolgáltatókat, hogy a következő évben mekkora áremelkedés várható. Ezt egy táblázatba foglalja, és megvizsgálja, hogy az épületet mely szolgáltató árváltozása érintheti, majd felszorozza a szolgáltató által megadott áremeléssel az előző év fogyasztási adatait. Ezt hívjuk indexált áremelkedésnek.

Pl.: Hulladék szállítási díj 2007 évben lakásonként 894 Ft, a szolgáltató nyilatkozata: hozzávetőleg 33% áremelés várható.

Számítás: 894×1,33= 1198 Ft. Majd később a tényleges ár: 1198 Ft.

A szemétszállítás díját Önkormányzati rendelet szabályozza. Fontos kiemelni, hogy a jelenlegi érték messze az országos árszínvonal alatt!

Éves infláció: Azon tételek esetében, ahol nem lehet konkrét információra vonatkozó értéket

beszerezni a várható áremelkedés mértékét illetően, (pl. anyag költség) ott a KSH által megadott hivatalos inflációs értékkel kell kalkulálni. Ez 2008 évben 8,0%.

Lakásszövetkezeti díjemelés. Ezen tétel neve SZÁK (Szövetkezeti Általános Költség), a Lakásszövetkezet szervezetének működését fedezi, a valóban szükséges és indokolt kiadások alapján kerül megtervezésre. 2007–2008 év tekintetében ez havi 140 Ft/lakás/hó áremelést eredményezett. A lakásonkénti SZÁK mértéke átlagban 2008 évben is a 2004 évi szinten van.

Az üzemelési költség megállapítása egzakt matematikai módszerrel, törvényi előírások alapján történik.

Elmondható tehát, hogy a **2008 évi üzemelési díjváltozáshoz (140,- Ft/lakás) a Békéscsabai Lakásszövetkezetnek kizárólag a Szövetkezeti Általános Költség (SZÁK) tekintetében van köze.** Az összes többi árváltozást a szolgáltatók áremelése, az infláció, és a tulajdonosi közösség saját döntései generálják.

Hirdetések

❖ **Békéscsabán,** az OBI áruházhoz közelsépen felújított, (WC, hideg-melegvízes mosdóval ellátott) 60m²-es helyiség nagy kirakattal, 67.000 Ft havi bérletdíjért kiadó.

Érdeklődni lehet: Csicsely Andrásnál a 454-314-es, illetve Mazán Piroskánál 30/372-9122-es telefonszámon

❖ **Békéscsabán,** avasútállomáshoz közel, kétszobás földszint lakás, 30.000Ft+rezsi, hosszútávra kiadó.

Érdeklődni lehet: Csicsely Andrásnál a 454-314-es, illetve Mazán Piroskánál 30/372-9122-es telefonszámon

Rovatunkban lakásszövetkezetünk bármely tagja INGYENSEN közölheti nem üzleti jellegű hirdetését. A szöveget küldje levélben, e-mailen – nevét, lakcímét az azonosítás érdekében megadva, amely a hirdetésben természetesen nem kerül közlésre – a munkaszervezet címére.

ROXIN HIGIÉRIA KFT. ROVAR- ÉS RÁGCSÁLÓIRTÁS



- közületek és magánszemélyek részére;
- több éves szakmai múlttal és referenciákkal;
- egészségügyi gázmesterek irányításával;
- a legkorszerűbb irtószerek és technikák alkalmazásával

- a HACCP rendszer előírásainak megfelelő teljes ügyintézésrel és a dokumentáció intézésével;
- korrekt árakkal, garanciával.

Érd.: 06-62/221-471

06-30/94-53-234

E-mail: roxinkft@freemail.hu



KIADÓ

a Békéscsabai Lakásszövetkezet
Lencsési lakótelepi, Főenyves u. 17. alatti,

**3000 négyzetméter
területű telephelye**

A telephely alkalmas:

– bérparkoló létesítésére

– és **egy időben az 500 nm-es épületegyüttesben:**

- ❖ ipari tevékenység végzésére;
- ❖ kereskedelmi tevékenységre;
- ❖ más karitatív, szociális feladatokra.

A bérlemény megtekinthető: munkanapokon 7 és 17 óra között előzetes időpont-egyeztetést követően

Érdeklődni a Békéscsabai Lakásszövetkezet elnökénél,

06-30/370-5127-es telefonszámon lehet

Ügyfélfogadási rend

Hétfő	8.00 – 12.00
Kedd	12.30 – 16.00
Szerda	8.00 – 12.00
Csütörtök	12.30 – 16.00
Péntek	

NINCS ÜGYFÉLFOGADÁS!

PÉNZTÁRI ÓRÁK

Hétfő	8.00 – 12.00
Kedd	12.30 – 15.30
Szerda	8.00 – 12.00
Csütörtök	12.30 – 15.30
Péntek	

NINCS ÜGYFÉLFOGADÁS!

LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ. A Békéscsabai Lakásszövetkezet lapja. www.bcs-lakszov.hu ● **FELELŐS KIADÓ:** BÉKÉSI ALBERT, a Békéscsabai Lakásszövetkezet elnöke. ● **FELELŐS SZERKESZTŐ:** ANNUS TAMÁS. E-mail: atom@honlapterv.hu. ● A szerkesztőség és a kiadó címe: 5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 6. Tel.: 66/446-628, fax: 66/454-314. E-mail: lakasszovetkezet@bcs-lakszov.hu. ● **FORMAKÉSZÍTÉS:** KOVÁCS SÁNDOR. ● **NYOMTATÁS:** Mozi Nyomda Bt., 5600 Békéscsaba, Luther u. 5., vezető: GARAI GYÖRGY cégvezető. ● **TERJESZTÉS:** a lap ingyenes, azt a kiadó megbízottjai juttatják el a Békéscsabai Lakásszövetkezet tagjainak.