



LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ

A BÉKÉSCSABAI LAKÁSSZÖVETKEZET LAPJA

XXI/2. SZÁM * 2014. OKTÓBER 6.

www.bcs-lakszov.hu

E-mail: csabalakszov@gmail.com

Megújul a Bartók Béla 23. szám alatti tízemeletes

A Panelprogram keretében kap új gúnyát a Bartók Béla 23. szám alatti 80 lakásos tömbház. A munkálatok javában zajlanak, a részletekről Benedek László, a Békéscsabai Lakásszövetkezet ügyvezetője tájékoztatta a Lakásszövetkezeti Híradó olvasóit.

– A pályázat alapvetően a napkollektor telepítést, a külső homlokzati hőszigetelést a nyílászárók cseréjét, és termosztatikus radiátorszelepek, valamint fűtési költségosztók felszerelését foglalta magában. Ez később a lakóközösség döntése alapján kiegészült a tető hő és vízszigetelésével, illetve a fűtési rendszer esetében dinamikus strangszabályozók beépítésével – ismertette a részben már megvalósult műszaki tartalom elemeit Benedek László.

A lakásszövetkezet ügyvezetőjétől megtudtuk: a 80 lakásos tömb valamenyi otthonában elektromos tűzhelyekre cserélték a gáztűzhelyeket, s ezzel egyidejűleg az elektromos felszálló vezetékek cseréjét, kapacitásbővítését valamint a lakásokon belül a kismegszakító táblától a tűzhelyig szabványos betápláló vezeték kiépítését is megvalósították.

A lakóközösség a panelprogram keretében 59 millió forint vissza nem térítendő támogatást nyert a beruházás megvalósítására. Ezen túlmenően mintegy 54 millió forint hitelt vettek fel, illetve az épület felújítási alapjából 23 millió forint önerőt biztosítottak. A strangszabályozók beépítése, illetve a tetőszerkezet hő-, és vízszigetelése újabb 4 millió forintjába került a lakóközösségnek.

A kivitelező kiválasztásáról – egyhangú döntéssel – nyolc személyből álló grémium határozott. Öt tagot a lakóközösség delegált, három személy az ingatlankezelő Békéscsabai Lakásszövetkezetet képviseli a bizottságban. A bizottság keze kötött volt, hiszen árajánlatot kérni, kivitelezőt választani csakis az Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit (ÉMI) Kft. listáján szereplő vállalkozók közül lehetett.

Benedek László elmondta: a nyílászárók cseréje és a dinamikus strangszabályozók beépítése már megtörtént, a homlokzati hőszigetelést folyamatosan

végzi a kivitelező, igaz az utóbbi időszak esős időjárása némileg hátráltatta a munkálatokat. A napkollektor paneleket már feldaruzták az ingatlan tetejére, a tartókonozlok szintén elkészültek.

Az ügyvezető szavaiból az is kiderült, miszerint a választókerület önkormányza-

ti képviselője *Bíró Csaba* is támogatja a beruházás megvalósítását. A Fidesz-KD-NP képviselőjelöltje 5x4 állásos külső kerékpártárolót adományozott a lakóközösségnek, ezzel segítve a kerékpárok tárolásának problematikáját. Bíró Csaba a parkolóhelyek felfestése érdekében is anyagi áldozatot vállal, s ezáltal a parkolás is normalizálódik az ingatlan körül. A Békéscsabai Lakásszövetkezet vezetése a lakóközösség nevében is köszöni az önkormányzati képviselő önzetlen segítségnyújtását.



A Bartók Béla 23. szám alatti 80 lakásos tömbház teljesen új köntöst kap a Panelprogram keretében

A lakásszövetkezet mindent megtesz a kintlévőségek kezelése érdekében

A Békéscsabai Lakásszövetkezet kintlévősége 2013. augusztus hónapban 82 millió 592 ezer forint volt. A kintlévőség – a szövetkezet hatékony intézkedéseinek köszönhetően – 2014 augusztusára 66 millió 770 ezer forintra csökkent. A csökkenés oka elsősorban az, hogy a behajtási osztályon a kolléganők folyamatosan keresik a tartozókat, és ha kell, akár a helyszínen is beszedik a hátralékot, vagy annak egy részét.

Több részközgyűlésen elhangzik, hogy miért hagytuk, hogy a lakók tartozása több százezer forintra megnőjön. Többször több fórumon is elmondtuk már, hogy a behajtásnak van egy törvényes útja, amit nem lehet megkerülni. Mire a végrehajtó kitűzi az árverezést évek telhetnek el. Mindaddig, amíg az adós tulajdonában van az ingatlan, addig növeli a tartozását. A nagy tartozóknak jelentős része központi fűtéses épületben lakik, ahol tovább élvezi az általa meg nem fizetett javakat.

A kintlévőség mindig az adott épületet terheli. Többször elhangzik a részközgyűléseken az is, hogy miért azok a tulajdonosok fizetik meg a hátralékot, akik rendesen fizetnek. Azért, mert az épület költsége az ott lakóra vonatkozik, legyen az üzemelés, karbantartás, vagy felújítás. Az ingatlan kezelője minden évben úgy számol el az épülettel, mintha mindenki minden költséget megfizetett volna. Így megelőlegezi az épületnek azt is, amivel a hátralékosok tartoznak. Ezért, amikor arról beszélünk, hogy

a lakásszövetkezet azoknál az elárverezett épületeknél, ahol az árverezés után tartozás maradt, ott a bevétel terhére visszaírja a tartozás összegét, amit jogosan tesz meg, hiszen évekig megelőlegezte ezt az összeget a lakóközösség számára. Ezt fontos megtenni azért is, mert ha bármilyen pályázati lehetőség van, az adott épület eleve kizárja magát a tartozásai miatt.

A tartozás ugyanis kizáró ok a hitel felvételek esetében is. Szeretnénk azonban hangsúlyozni, hogy az egyén tartozása nem évül el, folyamatosan kap részünkről felszólítást, és ha valamikor valamilyen letiltható jövedelme lesz, akkor abból levonjuk a tartozást. Természetesen akkor ez a bevétel az adott épület bevétele lesz.

Sajnos az egyedi fűtéses épületek tartozását évek óta nem sikerül tartósan csökkenteni. Az a tapasztalatunk, hogy az ott lakók nem tartják kötelességüknek a havi rendszeres befizetéseket. Több esetben tapasztaltuk, hogy ha a behajtó csoport megke-



resi a tulajdonost azzal, hogy elmaradása van és rendezze azt, akkor azonnal kifizeti, de a következő hónapban már ismét nem fizet. Arra viszont nincs a szövetkezetnek kapacitása, hogy minden hónapban kimenjen a lakóhoz.

2014 évben tett intézkedések:

- egyenlegközlő levelet küldtünk 4.910 db-ot,
- adósságkezelési támogatást indítottunk 21 adósnak,
- jelzálogjog bejegyzést 21 tulajdonos lakására tettünk,
- fizetési meghagyást 206 fő ellen indítottunk, ebből 123 fő került végrehajtás alá,
- 76 fő fordult szövetkezetünkhöz részletfizetési kérelemmel és majdnem mindenki meg is kapta.
- egy év alatt 5 sikeres ingatlan árverés volt,

– azok az ingatlanok, ahol már 3 árverezés sikertelen volt, átkerül folyamatos árverésbe, ami azt jelenti, hogy bármikor lehet rá ajánlatot tenni.

Fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy nagyon sok adósságkezelési problémát meg lehet oldani akkor, ha az illető még időben kezdeményezi a kintlévőség részletekben történő megfizetését és párbeszéd alakul ki a tulajdonos, illetve az ingatlankezelő között.

Sok esetben tudunk segíteni az adósságkezelési szolgáltatásra vonatkozó útmutatással. Tapasztalataink szerint az időben kezelt problémák 60-70 %-a mindkét fél megelégedésére szolgáló módon kezelhető.

Nagy Lajosné
főkönyvelő

Hanó Miklós: elismerés az áldozatot vállaló lakóközösségeknek

Elismerés illeti azon békéscsabai lakosokat, lakóközösségeket, s a Békéscsabai Lakásszövetkezet vezetését egyaránt, hogy a nehéz gazdasági helyzet ellenére is vállalják a korszerűsítéssel, energiaracionalizálással járó költségeket – nyilatkozta a Lakásszövetkezeti Híradónak Hanó Miklós alpolgármester.

Hanó Miklós azt is kiemelte: teljes mértékben azonos az önkormányzat, az ingatlanulajdonosok, illetve a

kormányzat szándéka. Mi sem bizonyítja ezt híveiben, minthogy Békéscsaba önkormányzata már koráb-

ban is több esetben segítő jóbort nyújtott, átvállalta az energetikai korszerűsítések kamatterheit, ezzel támogatva a békéscsabai embereket, az adott lakóközösségeket. A kormányzat pedig a panelprogram folytatásával segíti a tömblakások korszerűsítését, energiaracionalizálását – tette hozzá

Hanó Miklós. Békéscsaba alpolgármestere, jó és kövendő példaként említette, hogy jelenleg is folyik egy tízemeletes korszerűsítése a Bartók Béla úton. Fontos, hogy minél többen vállalják a tömblakások korszerűsítését, amihez az önkormányzat kamattámogatással tud segítséget nyújtani a jövőben is.

Amit a gázkészülékek felülvizsgálatáról is tudni kell

A földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény alapján megszületett 11/2013. (III. 21.) számú, a gáz csatlakozó-vezetékekre, a felhasználói berendezésekre, a telephelyi vezetékekre vonatkozó műszaki biztonsági előírásokról és az ezekkel összefüggő hatósági feladatokról szóló NGM rendelet szabályozza a csatlakozóvezetékek, telephelyi vezetékek, felhasználói berendezések létesítésével, használatbavételével, javításával, átalakításával kapcsolatos előírások összességét.

E rendelet egzakt módon definiálja az átalakítás, a gáz-felhasználó technológia, a javítás, a melegüzemi biztonsági ellenőrzés, a rendkívüli esemény, illetve a műszaki biztonsági szabályzat fogalmát.

Ezen túlmenően azt is leszögezi, miszerint: „... Az éghető gázok csatlakozóvezetékei, telephelyi vezetékei és felhasználói berendezései, továbbá azok üzemeltetése a műszaki biztonsági hatóság felügyelete alá tartozik.” A rendelet értelmében a az előírt hatósági felügyeletet első fokon az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal mérésügyi és műszaki biztonsági hatósága, másodfokon a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal látja el.

A rendelet azt is nyomatékosítja, miszerint: „... csatlakozóvezeték, a telephelyi vezeték, a felhasználói berendezés kiviteli tervét a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV. 28.) kormányrendeletben meghatározott, az építmények gépészeti tervezés szakterületre tervezési jogosultsággal rendelkező olyan tervező készítheti, aki a Magyar Mérnöki Kamara hivatalos tervezői névjegyzékében szerepel. A kivitelezési terv kivitelezésre való alkalmasságának megítélésére indított eljárás során a hatóság részére benyújtott kérelemhez mellékelni kell a kiviteli tervet és a földgázelosztó elutasító nyilatkozatát.

Az üzemeltetéssel kapcsolatosan a rendelet előírja, hogy: „... a felhasználó köteles az e rendelet hatálya alá tartozó berendezést, technológiát rendeltetésszerű állapotban tartani, rendeltetésszerűen üzemeltetni, a szükséges ellenőrzéseket és karbantartásokat a gyártói előírások alapján rendszeresen elvégeztetni, a műszaki biztonsági előírásokat betartatni, valamint a hatóság, a földgázelosztó ellenőrzése során az ellenőrzés feltételeit biztosítani...”

Esetleges rendkívüli esemény esetén, pedig: „... a csatlakozó vezetékkel, telephelyi vezetékkel és felhasználói berendezéssel kapcsolatos rendkívüli eseményeket lakossági fogyasztó esetében a földgázelosztó, más esetben a felhasználó köteles a hatóságnak haladéktalanul bejelenteni,

majd a bejelentést 24 órán belül írásban megerősíteni.

A felhasználó köteles gondoskodni arról, hogy a rendkívüli esemény vizsgálatáig a helyszín érintetlen maradjon. A földgázelosztó vagy a felhasználó rendkívüli esemény esetében köteles minden olyan intézkedést megtenni, amely a veszélyeztetést és a kár mértékét a legkisebbre korlátozza...”

A nemzetgazdasági miniszter 51/2013. (XI. 18.) NGM rendeletével módosította a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználói berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatáról szóló 19/2012. (VII. 20.) NGM rendeletet.

Ennek értelmében az egyetemes szolgáltatásra jogosult felhasználó a felülvizsgálatot – néhány kivételtől eltekintve – a gázmérő hitelesítéssel (cserével) egyidejűleg köteles elvégeztetni. Amennyiben felhasználó az esedékes mérőcseréje előtti 10 éven belül már elvégeztette a felülvizsgálatot, akkor mentesül az újbóli kötelezettsége alól. A felülvizsgálatot az illetékes földgázelosztói engedélyestől

kell megrendelni. Lényeges változás a korábbi szabályozáshoz képest, hogy: a felülvizsgálat nem 5, hanem 10 évente esedékes. Az egyetemes szolgáltatásra nem jogosult felhasználó a felhasználói berendezést továbbra is, az üzembe helyezést, vagy az első felülvizsgálatot követően 5 évente, a csatlakozó vezetéket 10 évente köteles felülvizsgáltatni.

A társasházak csatlakozó vezetékeit a használatbavételi engedélytől, vagy a csatlakozó vezeték cseréjétől számított 10 éven belül kell először, majd ezt követően 10 évente felülvizsgáltatni. A társasházakban található helyiségekben üzembe helyezett felhasználói berendezések felülvizsgálata a csatlakozó vezetékek felülvizsgálatával együtt esedékes. (Tehát csak 10 évente.) A felülvizsgálatot a földgázelosztónál kell megrendelni, a földgázelosztó a felülvizsgálatot a megrendeléstől számított 1 éven belül köteles – felülvizsgálatra jogosult gázszerelő útján – elvégezni. A feltárt hibák 1 éven belüli kijavítása a társasház kötelessége.



Gallyazások, fakivágások

A lakóközösségek számára sokszor bonyolultnak, hosszasan tűnhet egy fa gallyazása, kivágása, de előljáróban le kell szögeznünk, hogy a hatályos jogszabályok szerint nem a lakásszövetkezet kompetenciája, jogosultsága eldönteni, hogy megérett vagy sem a gallyazásra, eltávolításra az adott fa.

A hivatalos procedura részleteit Puskás Tamással, a Békéscsabai Lakásszövetkezet műszaki referensével tekintettük át.

– A vis maior helyzeteiktől eltekintve a lakóközösség hozzájáruló döntése (lakóközösségi határozat) szükséges egy fa eltávolításához, gallyazásához. A beérkező igényt természetesen továbbítanunk kell Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztályához. A városi főkertész helyszíni szemlét tart, megvizsgálja a kérelem indokoltságát, jogosságát. A városüzemeltetési osztály tulajdonosi hozzájárulást ad ki, majd egy másik – e célra rendszeresített – nyomtatványon megküldik az igényt a polgármesteri hivatal közigazgatási osztályára, amely osztály dönt a gallyazásról, kivágásról, ergo megadja az engedélyt, s természetesen adott eset-

ben rendelkezik a pótlási kötelezettség részleteiről is – hangsúlyozta előljáróban a Békéscsabai Lakásszövetkezet műszaki referense.

Csak ezt követően választhatja ki a lakásszövet-

kezet a munkálatok elvégzésére hivatott vállalkozót, kivitelezőt.

Ezért bizony néhány hetes átfutási határidőt igénybe vesz egy fa gallyazásának, kivágásának elintézése.



A kérelem benyújtásától számítva több hetet vesz igénybe, mire megszületik egy fa gallyazásának, kivágásának az engedélyezése.

Tisztségviselők és küldöttek képzése a telephelyen

A közelmúltban a rész-közgyűlések megtartására alkalmassá tették a Lakásszövetkezetek Békés Megyei Szövetségének otthont adó, de a Békéscsabai Lakásszövetkezet tulajdonát képező telephely egyik helyiségét a Fövenyes utca 17. szám alatt – nyilatkozta Békési Albert, a Békéscsabai Lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke.

Békési Albert azt is kiemelte, miszerint október 15-20. között a Lakásszövetkezetek Országos Szövetségének szervezésében – már a felújított helyiségben – rendezik meg a tisztségviselők képzését.

November 6-9. között pedig a küldötteknek tartanak intenzív képzést, ahol műszaki és jogi ismeretekből is előadást hallhatnak résztvevők.

Általános ügyfélfogadási rend

Hétfő	8.00 – 12.00
Kedd	12.30 – 16.00
Szerda	8.00 – 12.00
Csütörtök	12.30 – 17.00
Péntek	Nincs ügyfélfogadás!

Sürgős kárelhárítási esetben a 06-20/588-6826 telefonszámon tehetnek bejelentést.

PÉNZTÁRI ÓRÁK

Hétfő	8.00 – 12.00
Kedd	12.30 – 15.30
Szerda	8.00 – 12.00
Csütörtök	12.30 – 16.30
Péntek	nincs ügyfélfogadás!

LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ. A Békéscsabai Lakásszövetkezet lapja. www.bcs-lakszov.hu ● FELELŐS KIADÓ: BÉKÉSI ALBERT, a Békéscsabai Lakásszövetkezet elnöke. ● FELELŐS SZERKESZTŐ: BOTH IMRE. E-mail cím: bothimre76@gmail.com. ● A szerkesztőség és a kiadó címe: 5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 6. Tel.: 66/446-628, fax: 66/454-314. E-mail: csabalakszov@gmail.com. ● 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.