



# LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ

A BÉKÉSCSABAI LAKÁSSZÖVETKEZET LAPJA

XXII/1. SZÁM \* 2015. JANUÁR 28.

www.bcs-lakszov.hu

E-mail: csabalakszov@gmail.com

## Köszöntő gondolatok az újév hajnalán

**Ismét eltelt egy esztendő és immáron hagyomány, hogy számvetést készítünk az előző évben végzett dolgainkról.**

Mindenki tudja és tapasztalta a saját életén, hogy nem volt könnyű az elmúlt év és nehezen alakultak a gazdasági körülmények is. Sok volt az ígéret és kevés teljesült ennek megfelelően. Végére mégis sikerült a szövetségzetenél sok beruházási és karbantartási feladatot elvégezni.

Büszkék vagyunk az első 10 emeletes épületünk komplex energetikai felújítására, ami a legnagyobb erőpróbát jelentette az eddigi felújítási munkáink során. Nem szabad ugyanakkor megfeledkeznünk a folyamatosan végzett sok más felújítási munkáról sem. Folyamatosan zajlottak a homlokzatszigetelések, nyílászáró cserék és gépészeti felújítások sok épületnél, melyek során lift és kazán felújítási munkákra is sor került.

Külön eredményként könyvelhető el, hogy a Bartók 23. pályázatos beruházása mellett, a többi beruházást, pályázati lehetőség hiányában, önerőből valósítottuk meg. A beruházás terheit vállaló lakóközösségekről csak a tisztelet és megbecsülés hangján lehet szólni, mert a jelenlegi nehéz gazdasági körülmények ellenére, előretekintve bátran vállalták a beruházás anyagi terheit.

Idén is hasonló elkötelezettséggel és elszántsággal szeretnénk végezni munkánkat, hiszen rengeteg a tennivaló a zömében 30–40 éves, előregedett épületeknél. A pénzügyi források hiánya miatt sok elodázott, de lassan elengedhetetlenné váló felújítások megoldását kell keresni.

Új fejlemény, hogy 2015-ben, az ígéretek után elindult a pályá-

zatok kiírása. Jelenleg még 60 lakásos épületekig 10 milliárd forintos összegben, ami országos szinten nagyon kevés. Ugyanakkor ígéret van a pályázat bővítésére még ebben az évben, ami 60 lakás feletti épületegységek számára lenne kedvező.

Ugyanakkor hozzátartozik a történethez, hogy jelentősen szigorodtak a műszaki tartalomra vonatkozó szabályok, amelyek tovább drágítják az amúgy sem olcsó felújításokat. Ahhoz, hogy ezeket a pályázati lehetőségeket ki lehessen használni az épületeknek jelentős önerőre is szükségük lesz. Mindezek előremutató lehetőségek, de egyben jelzik is, hogy van mit tenni a következő 45 évben.

Az elmúlt évben jelentősen csökkent a kintlévőségek, azaz a tartozások mérlege. A behajtást végző munkatársak munkájának és más szövetségi intézkedéseknek köszönhetően 20 millió forint fölötti összeggel sikerült csökkenteni a tartozásokat. Ez

országosan is egyedülálló tény, mert ilyen mértékű csökkenést máshol nem értek el. A jelenlegi tartozások 62 milliós nagyságrendje ugyanakkor továbbra is nyomaszt bennünket és van mit tenni az elkövetkező időszakban e téren is.

Ügyfelfogadási időben napokon nap mint nap találkozom, elsősorban nem a fiatal korosztályba tartozó lakásszövetségi tagokkal, akik türelemmel állnak sorban a pénztárnál, hogy az előírást befizessék. Csak a tisztelet hangján tudok beszélni türelmükről és kötelességtudatukról.

Végezetül azt kívánom, hogy 2015-ben is maradjunk meg békességben, egészségben, munkálkodjunk kitartóan a feladatok eredményes megvalósításán. Mindenkinek boldog újévet, jó egészséget és sok sikert kívánok magam, az Igazgatóság és a munkaszervezet nevében egyaránt.

**Békési Albert**  
elnök



## Megvalósított és küszöbön álló beruházások, felújítások

A tavalyi évben lezárult a hulladéktároló helyek és építmények kialakítása, december hónapban az utolsó munkálatok is elkészültek. Ezzel a 2007. óta tartó folyamat a végéhez érkezett. Az épületek tűz- érintés- és villámvédelmi felújítása ütemezett módon folyt. 2015. március 5-én változik az OTSZ, azaz az Országos Tűzvédelmi Szabályzat, amely újabb módosításokat és jogszabálynak történő megfeleltetéseket fog megkövetelni.

A nagyobb beruházások között említhetjük a Gyóni Géza u. egyik épületének függőfolyosó és az ereszszegegy felújítását. Tetőszigetelés tekintetében három épület volt érintett. Jellemző volt továbbá a lépcsőházi bejárati ajtók és üveportálok cseréje. Ez 25 lépcsőház esetében valósult meg. Nagy igény mutatkozott a végfal szigetelések elkészítésére is, bár ezekben az esetekben többször vita tárgyát képezte a költségek felosztása.

A beruházások között szerepelt még lépcsőház festés-mázolás, járdaépítés, PVC burkolat csere, mennyezetvakolás, strang-szabályzók beépítése, feljáró rámpaépítés, attika fal vízszigetelése, madárháló felszerelés.

A legnagyobb volumenű beruházás természetesen a Bartók Béla út 23. sz. épület volt. Itt hőszigetelés, nyílászáró csere, napkollektor kiépítés, strang-

szabályozó szelepek, fűtési költségosztók, radiátor szelepek, és termosztatikus fejek beépítése történt meg. Általánosságban elmondható, hogy garanciális problémák nem jelentkeztek. Néhány esetben apróbb hiánypótlásra volt szükség. A beruházások összértéke 213 millió 347 ezer 861 forint volt, mely 101 db beruházásból tevődött össze.

### 2015. évi tervezetről, illetve az előre megtervezett beruházásokról

A Lakásszövetkezeti beruházásokat alapvetően három fő témakör hozza létre. Az első a jogszabályban előírt kötelezettségek, illetve a jogszabályváltozásokat követő kötelező módosítások. A másik nagy csoport a kárelhárítások kapcsán keletkező kötelezettség, harmadsorban a tulajdonosi közösségek által hozott döntések.



Míg az első kettőnél kötelezően eljárunk, az utóbbinál a közösség igényeit vesszük alapul. Természetesen az épületek állapotát ismerve minden év tavaszán javaslatot is szoktunk tenni arra vonatkozóan, hogy mely beruházások lennének indokoltak. Ez sokszor elfogadásra kerül, néha azonban nem, mert vagy a gazdasági alapja nincs meg a munkának, vagy a tulajdonosok igényeivel nem találkozik az elképzelés. Ennek tipikus példája az épület közműhálózatának rekonstrukciója. Egy kicserélt szennyvízcsatorna például nagyon hasznos, de nem látszik, és magas költségvonzata van.

A beruházások megtervezésében tehát a Lakásszövetkezet apparátusa együttműködik a lakóközösséggel. 2015-ben a jogszabályváltozások miatt a tűzvédelemre, a fűtési költségosztók elszámolására és az egyelőre előre nem látható dolgokra kell különösen odafigyelnünk.

**Benedek László**  
ügyvezető igazgató

## Előzetesen dióhéjban a 2014. évi gazdálkodásról

**2014 a takarékoság éve volt. 2014-ben 289 részközgyűlést tartottunk az épületeinknél. Valamennyi épületegységnél részletes pénzügyi beszámolót tartottunk. Azon épületek, amelyeknél rendelkezésre állt a szükséges anyagi forrás különböző nagyságrendű beruházásokat valósítottak meg.**

Tizenhét épületnél volt nyílászáró csere, 4 épületnél végfal hőszigetelés, egy épületnél tetőszigetelés, öt épületnél egyéb felújítási munkák, egy 10 emeletes épületnél pedig teljes hőszigetelés, nyílászáró csere, tetőszigetelés, elektromos vezeték felújítás és napkollektor készült. Ez utóbbi beruházás, egy 2009-ben beadott pályázat megvalósítása volt.

Negyven épületnél készült el az elektromos rendszer felújítása és a villámvédelem kijavítása.

Ezen épületek jelentős hányada rendelkezett megfelelő anyagi forrással, amiből tudta finanszírozni a beruházásokat, 3 épület pedig hitelt vett fel 60 millió forint összegben. Az elmúlt évben 7 épületnek telt le a korábban felvett hitele. Itt szeretném elmondani újra, hogy minden épületnek folyamatosan kell takarékoskodni, mert az épületek idősek, sok rajtuk a karbantartani és felújítani való. Csak azok az épületek tudnak időben lépni, akiknek van pénze.

A mögöttünk hagyott esztendőben 14 darab lakástakarékpénztári-szerződés szűnt meg és ezzel szemben 16 darab új szerződés kötöttet. Minden részközgyűlésen elmondjuk, hogy a takarékoskodás mennyire fontos, de még így is sok közöset nem tudunk meggyőzni arról, hogy a beruházásokhoz, a pályázatokhoz mennyire fontos, hogy legyen az épületnek saját megtakarítása.

Nagy hangsúlyt fektetünk a kintlévőségek nyomon követésére, behajtására. Örömteli, hogy csökkent a kintlévőség összege, de nem lehetünk elégedettek. Cél, hogy minél kisebbre csökkentsük a tartozók számát és összegét. Sok olyan lakó van még mindig, aki nem fizet rend-

szeresen. Ezúton is kérnék mindenkit, hogy időben érkezzenek meg a befizetések, mert ha a végrehajtói díj és a közjegyzői díj is rajta van – amit nekünk el kell utalni – több ezer forinttal fog növekedni a tartozásuk. Azt gondolom, hogy ez senkinek nem célja, és nem is jó.

A 2014. évi zárási folyamatok tartanak, így gazdasági adatokat még nem tudok mondani. Az biztos, hogy a Békéscsabai Lakásszövetkezet az idén is a lehető legtakarékosabban fog gazdálkodni, mint ahogy teszi ezt évek óta. Továbbra is figyeljük a pályázati lehetőségeket és időben tájékoztatjuk a lakóközösséget azokról a lehetőségekről, amit igénybe tudnak venni.

**Nagyné Lajosné** főkönnyvelő

## A szén-monoxid-mérgezés megelőzhető!

**A Békéscsabai Katasztrófavédelmi Kirendeltség felhívja az érintettek figyelmét a szén-monoxid-mérgezés és a kéménytüzek veszélyeire. Minden fűtési szezonban hallani kéménytüzről, füstmérgezésről, szén-monoxid-mérgezésről. Kellő odafigyeléssel, a vonatkozó előírások betartásával, szakmai segítség igénybevételével azonban mindezek elkerülhetőek.**

A szén-monoxid-mérgezés napjainkban az egyik leggyakoribb háztartásban előforduló baleset, amely sok esetben a nem megfelelő műszaki állapotú, vagy helytelenül használt tüzelőberendezések miatt következik be. A biztonságos használat érdekében a tüzelő- és fűtőberendezéseket, a kémények műszaki állapotát még idejében szakemberekkel érdemes ellenőriztetni.

Sokan egyre jobb szigetelésű nyílászárókat építtetnek be otthonaikba. Nem árt tudni, hogy ezek akár veszélyforrást is jelenthetnek, hiszen a természetes szellőzésre ugyanis minden lakótérben szükség van. Különösen óvatosnak kell lenni ott, ahol a nyílt égésterű berendezések megfelelő égutánpótlása nem megoldott. Ezért már a nyílászáró kiválasztásánál figyelni kell a beépített szellőzőkre, és rendszeres szellőztetés révén a lakótérben is folyamatosan gondoskodni kell a friss levegő

biztosításáról. A gázkészülékekkel ellátott helyiségekben érdemes szén-monoxid-érzékelő készüléket is felszereltetni. A „csendes gyilkosként” emlegetett szén-monoxid ugyanis színtelen, szagtalan, toxikus gáz, amely rendkívül gyorsan öl. Meggátolja a véráramban az oxigén szállítását, a mérgezés tünetei pedig (szédülés, ne-

hézlégzés, fejfájás, émelygés, hányinger, gyengeség, súlyos esetben ájulás) jelentkezhetnek hirtelen, vagy fokozatosan is. A megfelelően működő, karbantartott érzékelő berendezés időben jelzi a megnövekedett koncentrációt, s ezzel életet menthet.

A szén-monoxid-érzékelő életet menthet, így kiemelten fontos a megfelelő minőségű berendezés beszerzése. Csak a megfelelően felszerelt és szabvány szerint gyártott készülék a megbízható. Ezek egytől egyig szavatossági idővel rendelkeznek, és rendszeres karbantartást

igényelnek. Amennyiben a szavatossági idő lejár, vagy a mérőműszer ellenőrzését elhanyagolják, a mérés pontatlanná válhat, téves biztonságérzetet, adott esetben pánikot kelteve.

Az égéstermék-elvezető rendszer nem megfelelő műszaki állapota, vagy a szakszerű tisztítás hiánya tüzek okozója is lehet, ennek érdekében a kémények időszakos ellenőrzését, tisztítását el kell végeztetni!

Az esetleges kár és balesetek elkerülése érdekében tartsuk be az alábbiakat:

A kémény állapotát előírt időszakonként (évente) ellenőriztessük!

Minden berendezés beszerelését és telepítését bizzuk szakemberre, éljünk a szaknácásadás lehetőségével egy-egy készülék, vagy rendszer megvásárlása előtt!

Az időszakos és kötelező felülvizsgálatok, ellenőrzések elvégzését is bizzuk megfelelő szakképesítéssel rendelkező emberre!

Tegyük lehetővé a kéményseprők bejutását otthonunkba!

A feltárt hiányosságok megszüntetéséről a lehető legrövidebb időn belül gondoskodjunk!



# Tovább csökkent a Békéscsabai Lakásszövet- kezet kintlévősége

A 2014. évben öröndetes módon jelentősen csökkent a Lakásszövetkezet kintlévősége. Ez a rezsicsökkentésnek, valamint a kintlévőség kezelésével foglalkozó kolléganők aktív munkájának, no meg természetesen a szövetkezeti tagoknak köszönhető.

Az elmúlt évben közel 30 millió forinttal kevesebb a szövetkezet felé fennálló tartozása a tulajdonosoknak, ami összevetve a megyében működő más lakásszövetkezetek kintlévőségével igen jó eredmény. Ennek egyik fő oka, hogy a személyes megkeresésekkel megpróbáljuk elejét venni, hogy a tartozás olyan mértékű legyen, amelyet már nem tudnak megfizetni, így újabb úgynevezett nagy tartozót már nem kellett regisztrálnunk.

Sajnos a már korábban létrejött egymillió forintot meghaladó tartozást felhalmozó tulajdonosokkal szemben nem nagyon tudunk eredményesen eljárni, mivel az Országgyűlés döntése alapján jelenleg árverezési moratórium van, illetőleg a Nemzeti Eszközkezelő által

átvett lakások vételárából a szövetkezetnek nem szokott jutni.

Tavaly az úgynevezett nagy tartozókkal szemben bírósági eljárást kezdeményeztünk és az ítéletek alapján mintegy 20 lakásban leszerelésre kerültek a radiátorok, így a kintlévőség növekedése is kisebb lett.

Megfontolás tárgyává tesszük, hogy amennyiben az Alföldvíz Zrt. az általa kötött elkülönített vízhasználatra létrejött szerződéseket felmondja a tulajdonosainknak és ezen személyek által elfogyasztott vízdíjat az adott lakóközösséggel szemben érvényesíti úgy az ilyen lakásokban kártyás vízmérőt szereltetünk föl, amely megakadályozza, hogy valamely lakó helyett az adott lakóközösség fizesse ki a vízdíjat.

**dr. Kovács László**

## Hirdetések

❖ **78 m<sup>2</sup>-es 2+2 szobás társasházi lakás** Békéscsabán a Gyóni Géza utcában eladó. Érdeklődni: +36-20/663-4454.

❖ ❖ ❖

❖ **Főenyves úton 3. emeleti, egyedi gázos, 3 szobás erkélyes lakás** eladó. Érdeklődni: +36-30/496-3803.

❖ ❖ ❖

❖ **Békéscsaba, Bartók Béla út 25-27. sz. épületben hőközpont bérbeadó/eladó.** Érdeklődni: +36-30/340-6305

## 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!



## Asztalos javítások, zárcserék, üvegezés!



Telefon:

**06-30/965-1544**



LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ. A Békéscsabai Lakásszövetkezet lapja. [www.bcs-lakszov.hu](http://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.