

LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ

A BÉKÉSCSABAI LAKÁSSZÖVETKEZET LAPJA

XXII/2. SZÁM * 2015. MÁJUS 20.

www.bcs-lakszov.hu

E-mail: csabalakszov@gmail.com

Éves küldöttgyűlés: csökkenő kintlévőség, jubiláló küldöttek a lakásszövetkezethél

Éves küldöttgyűlést tartotta április 23-án a Békéscsaba-i Lakásszövetkezet, melynek keretében az igazgatóság beszámolt a tavaly elvégzett munkáról és az idei tervekről egyaránt. A jubiláló küldöttek több évtizedes munkáját is elismerték.

A Fegyveres Erők Klubja (FEK) különtermében megrendezett küldöttgyűlésen 86 küldött vett részt. Elsőként Békési Albert, a Békéscsaba-i Lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke számolt be a tavaly elvégzett munkáról, a 2014. évi gazdálkodásról. A küldöttgyűlésen elhangzott, miszerint az igazgatósági üléseken minden alkalommal tárgyaltak a tartozások helyzetéről, a kintlévőségek kezeléséről. Több alkalommal kellett a behajtás módszereiről is tárgyalni. Külön foglalkoztak a részletfizetési kérelmekkel, melyeknél döntő többségében 6 havi visszafizetési lehetőséget biztosított az igazgatóság.

Mint ismeretes, 10 milliárd forint összegű kerettel hirdette meg a panelprogram folytatását a kormány. Ez egy közepes város energetikai korszerűsítésére elégséges, tehát országosan igen kevés. A pályázat komplex energetikai beruházásokat tartalmaz igen szigorú előírásokkal. Azon épület pályázhat, amely az előírt önrésszel rendelkezik, hitelképes, vagyis nem tartozik a nagy tartozók közé. A Békéscsaba-i Lakásszövetkezethél a legtöbb épület hagyományos egyedi konvektor fűtéses. Ezekre a jelenlegi pályázati feltételek kedvezőtlenek. A lakásszövetkezet természetesen minden lehetőséget megragad, hogy a jelenlegi feltételek mellett pályázzon az erre alkalmas épületekre, amennyiben a lakóközösség a pályázat mellett dönt.

2014-ben a lakásszövetkezetekre alkalmazható, állami támogatást biztosító, energetikai korszerűsítést eredmé-

nyező pályázat nem volt.

A megjelent Otthon Melege Program alapvető előfeltétele az önerőképítés, mely jelenleg nem megfelelő mértékű szövetkezeti szinten. A program 2020-ig tart, tehát az előtakarékoskodás megkezdése még most sem késő. A lakásszövetkezet igazgatósága kiemelten kezeli a szövetkezet legrégebbi, középblokkos technológiával készült épületeinek korszerűsítését.

Ezek az épületek már koruknál fogva, szükségszerűen mielőbb alanyaivá kell, hogy váljanak egy napjaink technológiai színvonalát tükröző, ener-

giatakarékossági követelményeit kielégítő komplex felújításnak, egy gazdaságosan üzemeltethető, biztonságosan működő, érték-tartó, megújuló lakásállomány kialakításának. Kiemelkedően fontos az épületek műszaki állapotának pontos ismerete a szükséges vagy az elkerülhetetlen, a működést befolyásoló javítások ütemezése miatt.

Tavaly jelentős beruházások voltak, ezeket elsősorban önerőből vagy hitelfelvétellel valósították meg a tulajdonosi közösségek. Tetőszigeteléseket végeztek 3 épületnél, lépcsőházi üvegportálok és bejárati ajtók cseréjét 25 épületnél. Több igény jelentkezett a végfal szigetelésekre is, de ez a költségmegosztás vitája miatt nem minden esetben valósult meg. A beruházások között szerepel még a lépcsőházak festése-mázolása,

mennyezetjavítás, PVC burkolat csere, stranszabályzók beépítése, vízszigetelések.

A műszaki terület tapasztalatai 2014-ben:

Az elmúlt időszakban rengeteg helyről jeleztek „beázást”. A helyszíni vizsgálatok és mérések bebizonyították, hogy a legtöbb helyen szó sem volt beázásról, hanem a fokozott légzárású nyílászárók okozták a falak nedvesedését. Egy két helyen a mérések megdöbbentő eredményt hoztak. A beázásokról szóló bejelentéseket a jövőben is kivizsgálja a szövetkezet. Különbség azonban, hogy amennyiben a műszeres vizsgálat olyan magas páratartalmat igazol, melynek következménye a penészesedés vagy kondenzáció úgy a kiszállás és a vizsgálat költségét az illető tulajdonosnak kell megtérítenie.

(Folytatás a 2. oldalon)



A Békéscsaba-i Lakásszövetkezet április 23-án tartotta éves küldöttgyűlését. Elsőként Békési Albert, az igazgatóság elnöke (képünkön a mikrofonnál) tájékoztatta a küldötteket

Éves küldöttgyűlés: csökkenő kintlévőség, jubiláló küldöttek a lakásszövetkezetnél

(Folytatás a 1. oldalról)

A beruházások területén általánossá vált a független műszaki ellenőr alkalmazása, mely a beruházások minőségének további javulását eredményezte.

A lakásszövetkezet működését jelentősen megterhelő másik feladat a kintlévőségek (tartozások) kezelése.

Az elmúlt 10 évben sok próbálkozás volt a behajtások kezelésére a hagyományos, törvényi előírás szerinti fizetési meghagyásos, végrehajtási eljárások indítása mellett. A behajtási munkatársak létszámát egy fővel emelte a lakásszövetkezet. Új elemként telefonos és személyes megkeresést is alkalmazunk a behajtási eljárás során. A fizetési hajlandóság növelése, illetve az adott tulajdonos kintlévőségének csökkentése

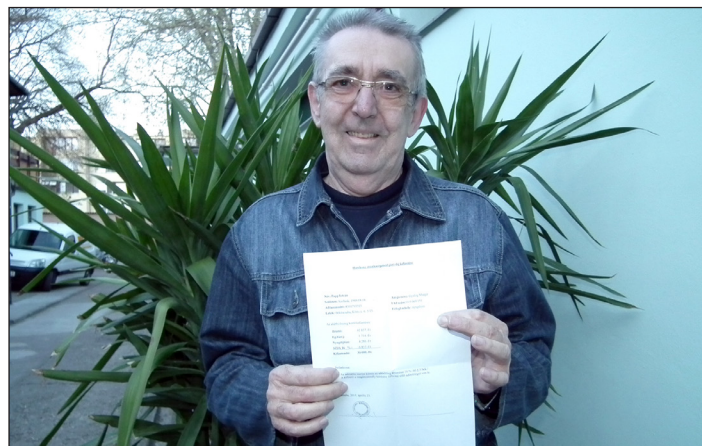
miatt radiátor leszereléseket fogantatosított a kezelő több esetben. Az intézkedéseknek köszönhetően a kintlévőség mértéke tavaly 10 százalékkal csökkent, azaz 62 millió forint alá csökkent a korábbi időszak esetenkénti 80 millió forintot is meghaladó kintlévőség állománya.

A 2014. évi beszámolóban már tájékoztatta lakásszövetkezet vezetése a küldötteket, hogy 2015-ben elkerülhetetlen a szövetkezeti általános költségek (SZÁK) 9%-os emelése. Az utóbbi 3 évben nem emelkedett ezen költség mértéke, összege. Az igazgatóság a legalacsonyabb, mintegy 9%-os átlagos emelést fogadta el, ami lakásonként 200 forint/hó összeget jelent.

A felügyelő bizottság



Mag Béláné (balról), Balázs György és Bíró Ilona 10 éve szolgálja küldötként a lakóközösséget. (A fényképről a szintén megjutalmazott Gellért Mária hiányzik.)



Az adott lakóközösség tartozásmentes gazdálkodásáért részesült elismerésben Papp István (fotónkon) és a hiányzó Hankó Pál küldött.



Virág Katalin (balról) és Pisák Pálné két évtizedes küldötti munkájáért részesült elismerésben



Tizenöt éves küldötti munkája elismeréseképpen vehetett át jutalmat fotónkon balról jobbra: Palkó István, Szilágyi László, Mazán Gyula, Dékány Piroska, Lakos Jánosné, Mornailla Aurél és a felvételtől hiányzó Nyisztorné Árgyelán Klára

2014. évben a munkaterv és ellenőrzési program alapján, az alapszabályban meghatározott módon a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedően folyamatos ellenőrzést végzett, ellátva a tagok és nem tag tulajdonosok érdekvédelmét. A kintlévőségek alakulását a FEB ellenőrzési programjának megfelelően kiemelten kezelte. Minden hónapban figyelemmel kísért és alakulásáról beszámoltatta az érintetteket. A könyvvizsgálói jelentés alapján az egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Békéscsabai Lakásszövetkezet 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről.

A lakásszövetkezet küldött-

gyűlése 741 millió 421 ezer forint tervezett bevételi és 741 millió 421 ezer forint kiadási oldallal fogadta el a szövetkezet 2015. évre szóló gazdálkodási tervét.

A küldöttgyűlésen 20 éves küldötti munkájáért részesült elismerésben, jubileumi jutalomban Virág Katalin és Pisák Pálné. Tizenöt éves küldötti munkájáért Dékány Piroska, Lakos Jánosné, Nyisztorné Árgyelán Klára, Mazán Gyula, Mornailla Aurél, Palkó István, és Szilágyi László vehetett át jutalmat. Tíz esztendeje szolgálja a lakóközösséget Bíró Ilona, Gellért Mária, Mag Béláné és Balázs György. Az adott lakóközösség tartozásmentes gazdálkodásáért részesült elismerésben Papp István és Hankó Pál küldött.

A 2015. április 23-án tartott küldöttgyűlés határozatai

1/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése elfogadja a könyvvizsgáló jelentését a lakásszövetkezet 2014. évi gazdálkodásáról.

Mellette: 86 fő Ellene: -fő Tartózkodott: -fő

2/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése elfogadja a Békéscsabai Lakásszövetkezet Igazgatóságának 2014. évi tevékenységéről szóló beszámolóját.

Mellette: 86 fő Ellene: -fő Tartózkodott: -fő

3/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése tudomásul veszi a rezsicsökkentéssel kapcsolatos tájékoztatót.

Mellette: 86 fő Ellene: -fő Tartózkodott: -fő

4/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése elfogadja a Békéscsabai Lakásszövetkezet Felügyelőbizottságának 2014. évi tevékenységéről szóló beszámolóját.

Mellette: 86 fő Ellene: -fő Tartózkodott: -fő

5/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése a Felügyelőbizottság felülvizsgálata és támogató javaslata alapján a szövetkezet 2014. évi mérlegét a mérlegbeszámoló szerinti 644 millió 714 ezer forint eszköz és 644 millió 714 ezer forint forrás oldallal egyezően elfogadja.

A küldöttgyűlés jóváhagyja a 2014. évi gazdálkodásban keletkezett belső és külső szolgáltatás eredmény eredménytartalék számlára való átvezetését, melynek összege – 7 millió 482 ezer forint.

Mellette: 85 fő Ellene: -fő Tartózkodott: 1 fő

6/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése 741 millió 421 ezer forint bevételi és 741 millió 421 ezer forint kiadási oldallal elfogadja a szövetkezet 2015. évről szóló gazdálkodási tervet. A küldöttgyűlés utasítja az Igazgatóságot az elfogadott gazdálkodási terv végrehajtására.

Mellette: 81 fő Ellene: -fő Tartózkodott: 5 fő

7/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a szövetkezeti épületekben lévő ingatlanok rendeltetésétől, illetve lakások komfortfokozatától függetlenül a szövetkezeti általános költség mértéke egységesen minden lakástípusra vonatkozóan 200 forint/hó/lakás összeggel emelkedjen meg 2015. május 1-től. A nem lakás célú ingatlanok esetében a szövetkezeti általános költség mértéke üzemhelyiség esetében 200 forint/hó/üzemhelyiség, garázsok esetében 20 forint/hó/garázs összeggel emelkedjen meg 2015. május 1-től.

Mellette: 61 fő Ellene: 13 fő Tartózkodott: 12 fő

8/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése akként határoz, hogy a Békéscsaba, Fövenyes u. 17. szám alatti telephely nettó éves bérleti díjának 30%-át minden összes felmerült költség levonása után a telephely karbantartására, felújítására kell felhasználni.

Mellette: 86 fő Ellene: -fő Tartózkodott: -fő

9/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet 2015. évi Küldöttgyűlése a mai napon úgy dönt, hogy a lakásszövetkezet 2015. április hó 23. napjától az új Polgári Törvénykönyv a 2013. évi V. Tv. Szabályai szerint, rendelkezéseivel összhangban működik tovább, figyelemmel a 2013. évi CLXXVII. Tv. (Ptk.) szabályaira, alapszabályát nem módosítja, tekintettel a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Tv. (Lsztv.) rendelkezéseire, melyek a lakásszövetkezetek vonatkozásában a 2013. évi V. Tv. rendelkezéseikhez képest elsődleges alkalmazást igényelnek az Lsztv. 1. § (2) bekezdése alapján. A Békéscsabai Lakásszövetkezet Alapszabálya a fentiek alapján megfelel az Lsztv. és az új Ptk. rendelkezéseinek.

Mellette: 84 fő Ellene: -fő Tartózkodott: 2 fő

10/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése akként határoz, hogy a lakásszövetkezet 2015. december 31-éig gondoskodjon arról, hogy a lakásszövetkezeti bejegyzésű épületekben a közös területén elhelyezkedő méretlen vízvételvezési lehetőségeket szüntesse meg úgy, hogy épületegységenként legalább egy, illetve a takarításhoz elegendő vízvételvezési lehetőség legyen biztosítva. Ezen kifolyókra hitelesített mérőóra kerüljön felszerelésre.

Mellette: 83 fő Ellene: 1 fő Tartózkodott: -fő

11/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése felhatalmazza a Békéscsabai Lakásszövetkezet Igazgatóságát, hogy a törvény szerint meghatározott lehetőségeken belül, a vízszolgáltatással kapcsolatos feladatokban az Alföldvíz Zrt.-vel történő tárgyalások során járjon el.

Mellette: 84 fő Ellene: -fő Tartózkodott: -fő

12/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése hozzájárul a Lakásszövetkezet kezelésében lévő, szövetkezeti tulajdonú ingatlanok hőkamerás épület-diagnosztikai felméréséhez és a felmerülő költségek épületenkénti megosztásához azon épületeknél, ahol ezt a részközgyűlés igényli. A hőkamerázás díja óránként 2 500 forint, illetőleg lakásonként 350 forint.

Mellette: 76 fő Ellene: -fő Tartózkodott: 5 fő

13/2015. (IV. 23.) számú Küldöttgyűlési határozat:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése jóváhagyja, hogy a szövetkezet a küldöttek jubileumi javadalmazására, valamint a közösség érdekében tett munkájának elismerésére az eredménytartalék számla terhére bruttó 555 ezer forintot kifizessen a mellékletben felsorolt küldöttek részére.

Mellette: 79 fő Ellene: -fő Tartózkodott: 2 fő

Részeredmény az Alföldvíz Zrt.-vel folytatott tárgyalásokon

A Békéscsabai Lakásszövetkezetről tovább folytatódott a kintlévőség csökkenése, ez nagyrészt a szövetkezeti tagok és nem tag tulajdonosok erőfeszítésének, valamint a kintlévőség kezelésével foglalkozó munkatársaink aktív munkájának köszönhető.

Azonban nem elégedhünk meg az elért eredménnyel, hiszen az egész szövetkezet érdeke az, hogy a lehető legalacsonyabbra szorítsuk a kintlévőségünket. Ennek érdekében és elsősorban a tisztességgel fizető tulajdonosok érdekében hosszas tárgyalásokat foly-

tattunk az Alföldvíz Zrt.-vel.

Ugyanis a jogszabályi változások kapcsán az épületek főmérője és a mellékvízmérők által mért fogyasztás különbözetét az adott épület tulajdonosai kénytelenek viselni kivéve, ha valamennyi vízvétellezési helyen hitelesített vízmérő van, illetőleg

nincs az épületben felmondott mellékvízmérőre kötött szerződés.

Sajnos a nagyobb épületek esetében ez nem valósul meg. Részeredmény, de sikerült megállapodnunk az Alföldvíz Zrt.-vel, hogy azon tulajdonosoknál, akik nem fizetik a vízdíjat és ezen okból kifolyólag a szolgáltató felmondja a szerződésüket, a felmondást követően vagy megszüntetésre kerül a vízszolgáltatás vagy kártérítést kell fizetniük fel a lakásban, így tehát megakadályozható, hogy a

kintlévőség a lakóközösséget terhelje.

Továbbra is problémát jelent, hogy a kintlévőség egy jelentős része körülbelül egyharmada olyan kis összegű tartozásból áll, amely gyakran abból keletkezik, hogy az ingatlan tulajdonosai nem veszik figyelembe az előírás változását és nem intézkednek az átutalási megbízás módosításáról, ezért fontos lenne, hogy az előírás változására figyeljenek a tulajdonosok.

Dr. Kovács László ügyvéd



Képek a küldöttgyűlésről



Hirdetések

❖ **78 m²-es 2+2 szobás társasházi lakás** Békéscsabán a Gyóni Géza utcában eladó. Érdeklődni: +36-20/663-4454.

❖ ❖ ❖

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

**Asztalos
javítások,
zárcserék,
üvegezés!**



Telefon: 06-30/965-1544

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.