



LAKÁSSZÖVETKEZETI HÍRADÓ

A BÉKÉSCSABAI LAKÁSSZÖVETKEZET LAPJA
XXII/3. SZÁM * 2015. OKTÓBER 22.

www.bcs-lakszov.hu

E-mail: csabalakszov@gmail.com

Negyedszázados születésnapját ünnepelte a LOSZ

Huszonöt esztendeje áll a lakásszövetkezetek és társasházak szolgálatában a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ).

„...Az elmúlt huszonöt év sok mindenre megtanított bennünket, leginkább arra, hogy az érdekképviselési munka egy örökös küzdelem. Küzdelem tagjaink elismeréséért és küzdelem javaslataink kormányzati befogadásáért, elfogadtatásáért... Egy érdekképviselőt sohasem lehet öncélú, és nem nélkülözheti tagjai mindenkori bizalmát. Vezetője, vezető testületei csak akkor tudnak hazai és nemzetközi szinten érvényesülni, ágazatuk értékeit elismertetni, azok javításáért tenni, ha a mögöttük álló tagi bizalom

töretlen... A mögöttünk hagyott 25 év meghatározó jellemzője a kiszámítható stabilitás mellett egy állandó és mérhető értékű tagsági bázis volt, és talán ennek is köszönhető, hogy a LOSZ működése alatt folyamatosan mértékadó kormányzati partnerséget tudhatott maga mögött. Ez ma hazánkban kevés érdekképviselőtről mondható el, erre mindenképpen büszkének kell lennünk...” – írta a jubileum apropóján készített számvetésében Farkas Tamás, a LOSZ elnöke.

„...A lakásszövetkezeti érdekképviselés alapítása 1990-

ben elkerülhetetlen feladat volt, mára pedig elismert és megkerülhetetlen, rangos civil szervezetté vált. Ez a múlt ma már arra kötelez minden téren tevékenykedő tisztségviselőt, ágazati munkatársat, hogy tisztességes és becsületes munkával folytassa céljaink, feladataink megvalósítását, erősítse az érdekképviselési kötődést, javítsa a kormányzati együttműködést, tegye még hatékonyabbá az érdekképviselő feladatainak jövőbeni teljesítését. Ez nem kérés, nem elvárás, hanem mindannyiunk kötelessége, hiszen csak így tudunk tisztességgel egymás szemébe nézni.” – hangsúlyozta jubileumi köszöntőjében Farkas Tamás, a LOSZ elnöke.

Küldöttankét idén is!

A korábbi hagyományokhoz híven a lakásszövetkezet az idén is 3 napos küldöttankétot szervez a küldöttei részére, melynek tervezett időpontja **2015. november 9–11-én, 9.00–12.00 óráig** a Békéscsabai Lakásszövetkezet Főnyes u. 17. szám alatti telephelyén.

A pontos időpontról és helyről a szokásos módon időben tájékoztatjuk küldötteinket.

A küldöttankéton a küldöttek részére elvárt a megjelenés!

„Beázások” tapasztalatai, avagy a szellőztetlenségből adódó problémák esetén térítéses lehet a vizsgálat

2013–2014. év telén több alkalommal fordultak ügyfeleink hozzánk azon panasszal, miszerint lakásuk beázik. A mintegy 10–15 esetet kivétel nélkül kivizsgáltuk. A helyszíni páratartalom mérés, valamint a külsős szakértők állásfoglalása értelmében a mindössze egy alkalommal volt szó olyan épületszerkezeti hibáról, mely ténylegesen beázást okozott. A legtöbb esetben a lakások elégtelen szellőzése generálta a problémákat, azaz a belső térben naponta keletkező, mintegy 3-4 liternyi víz elszállítása nem volt lehetséges a szellőztetés által. Nem teljesült a légáramláshoz nélkülözhetetlen légutánpótlás a nyílászárókon, vagy páraszabályozott légbe-

vezetőkön keresztül. Ebben az esetben a központi ventilátor hiába dolgozik, a lakásban nem jön létre megfelelő légáramlás.

A fentiek jól érzékeltetik az alábbi példák.

Az egyik ingatlan hálósobájának újonnan beépített műanyag nyílászárója nedvesedett, keretén cseppekben megállt az ott lecondenzálódott pára. Ugyanakkor a lakás WC ajtaja – amely a rajta lévő légrács által többek közt arra is szolgál, hogy azon át felfelé a szabadba távozzon a lakás elhasznált levegője – hermetikusan záródó volt. Ezen feltételek mellett a lakás levegőjének relatív páratartalma rendszeresen 80–85 %-ig emelkedett. A fentiek

magától értetődő következménye a falakon megjelenő penészesedés, illetve nedves foltosodás volt.

Egy alkalommal pára-, és hőmérsékleti adatgyűjtőt helyeztünk ki 72 órára az adott ingatlanba. Az adatokat kiértékelve láthatóvá vált, hogy az esti fürdéskor a páratartalom 87%-ra emelkedett, és másnap reggel 6-ig nem is változott számottevően, azaz a lakás szellőztetlensége bizonyítást nyert. A jelenség nem csak a penészesedés végett kritikus állapot, hanem a bent tartózkodók egészsége miatt is. A szakirodalomban foglaltak szerint ugyanis a nyugalomban tartózkodó embernek óránként 30 m³ friss levegőre van szüksége ahhoz, hogy az

életfunkciói normális módon működjenek. Gondoljuk csak át, hogy a lakásban tartózkodó 4 tagú családnak a 8 óra pihenés alatt 30×4×8= 960 m³ levegőre lett volna szüksége, az egészséges környezet megteremtéséhez, de ennek csak elenyésző töredéke jutott be az ingatlanba.

A fenti helyzetet csak tetézi, amikor némely nyílászáró cég „szakemberei” lényegtelennek nyilvánítják a légbevezetők beépítését mondván, hogy ott csak bejön a hideg. Tudomásul kell venni, hogy az emberi léthez, valamint a megfelelő belső levegő minőség eléréséhez friss levegőre van szükség épp úgy, mint a pára elszállításához.

(Folytatás a 2. oldalon)

A jó gazda gondosságával gazdálkodik a Lakásszövetkezet

Az idei esztendő első felévét, az évek alatt kialakult megfontolt és takarékos gazdálkodás jellemezte.

A Küldöttgyűlés jóváhagyott lakásokként 200 forint szövetkezeti általános költség (SZÁK) emelést, ami egy kis lélegzethez juttatott bennünket. Ez nem azt jelenti, hogy szórtuk a pénzt, de azért nem kellett azon gondolkodnunk, hogy vehetünk-e törölközőt.

Az iroda épületben nagyon sok mindenre kellene költeni, de azt ez az emelés nem bírja el. Sajnos a rezsicsökkentés nem hoz akkora eredményt, hogy abból bátran költezni tudjunk. Ennek ellenére én pozitívan értékelem a gazdálkodásunkat. A küldöttgyűlés által meghatározott kereten belül gazdálkodunk, igaz vannak tételek, amik kicsit meghaladják időarányosan az 50%-ot, de másik tétel kompenzálja azt.

Fénymásoló anyagból egy picit túlléptük a keretet, de a titkárságon a másoló szinte naponta rossz volt már az utóbbi időben. Ez a második félévben nem lesz, mert vásároltunk egy új gépet, ami remélem, hosszú időre megoldja a problémánkat.

Az energia költségek időarányos mértékének a túllépése nem probléma, mert az első félévben mindig egy kicsit több energiát használunk fel az időjárás sajátossága miatt. A második félévben ezt a hátrányt tudjuk kezelni.

A javítás-, karbantartási anyagoknál a túllépést a beléptető rendszer programozása, módosítása, bővítése okozta, amit előre nem lehetett látni. A második félévben átcsoportosítással megoldjuk a túllépést.

A posta költség, a bank költség és az ügyvédi díjak magas százaléka abból adódik, hogy a beérkezett díjak első körben mindig a központi költségre vannak terhelve és az év végi zárásoknál kerülnek a megfelelő helyükre. Ez azért van így, mert nagyon nagy munka minden hónapban leegyeztetni

a költségeket a házakkal és nagyobb is lenne a hibázási százalék is. Ezt év végén a kollégák közösen egyeztetve könyvelik az adott épületekre.

A nem rendszeres szolgáltatásnál a túllépés oka a LOSZ rendezvényen való részvétel, ami előre nem volt látható.

Az eseti megbízási díj a második félévben már nem lesz számottevő, hisz az első félévre terveztük be a titkársági feladatok segítségét, ami megfelelően valósult meg.

A tiszteletdíjak magasabb százalékat az egyelőre oda-könyvelt jubileumi jutalom emeli meg. Ez csak átmeneti állapot, mert év végén ez is a helyére fog kerülni. Ez minden évben így van.

A saját gépkocsi használatnál a túllépés teljesen rendben van, mert a parkoló bérletek mindig év elején kerülnek megvételre. A reprezentációs költségek is mindig az első félévben magasabbak, hisz akkor van a küldöttgyűlés, amire a „repi” 50 százalékát tervezzük.

Vannak olyan költséghe-lyek, amelyek az első félévben a tervezett értéken alul maradtak, de ezeket a második félévben pótoljuk. Akad azonban olyan is, amire nem volt indokolt annyit tervezni, azokat átcsoportosítjuk oda, ahol nagyobb szükség van rá.

Megítélésem szerint az első félévi gazdálkodásunk átgondolt, alapos gazdálkodás volt, nem léptük túl a kereteinket és megfelelően tudunk a második félévben is gazdálkodni.

Nagy Lajosné főkönyvelő

Tovább csökkentek a kintlévőségek

Idén is folytatódott a Békéscsabai Lakásszövetkezet kintlévőségének csökkenése, ami azt jelenti, hogy havi félmillió forint körüli összeggel csökkent a szövetkezeti tagok tartozása – tudatta dr. Kovács László ügyvéd, a Békéscsabai Lakásszövetkezet jogi képviselője.

A behajtással foglalkozó munkatársaink eredményes munkájának köszönhetően legnagyobb mértékben a közös fűtéssel rendelkező házak kintlévősége csökkent. További javulást eredményezhet, ha folytatódik a nagy tartozóknál kezdeményezett bírósági eljárás, mely során a meleg víz és fűtési szolgáltatás megszüntetésre kerül.

Sajnos a már korábban létrejött egymillió forintot meghaladó tartozást felhalmozó tulajdonosokkal szemben nem nagyon tudunk eredményesen eljárni, mivel az Országgyűlés döntése

alapján ugyan 2015. szeptember 16. napjától megszűnt az úgynevezett árverezési moratórium, azonban a magáncsőd intézményének bevezetése nehézkessé teszi az árverezéseket. Jelentősen javítaná a kintlévőség alakulását, ha a Nemzeti Eszközkezelő még több lakást venne át, hiszen az átvétel időpontjától kezdődően a korábbi tulajdonos, mint bérelő legtöbb esetben fizeti a rezsiköltséget, mivel ha ez elmarad a Nemzeti Eszközkezelő felmondja a bérleti szerződést – beszélt a jogi szabályozás helyzetéről is dr. Kovács László ügyvéd.

„Beázások” tapasztalatai, avagy a szellőztetlenségből adódó problémák esetén térítéses lehet a vizsgálat

(Folytatás a 1. oldalról)

Arra tekintettel, hogy a fentiekben részletezett vizsgálatok kiszállást és műszerezettséget igényelnek, illetve a szellőztetlenségből adódó esetek száma a fokozott légzárású nyílászárók megjelenésével többszöröződött az alábbi szabályozást vagyunk kénytelenek bevezetni 2015. 10. 01-i hatállyal.

Továbbra is kivizsgálunk minden, beázásként bejelentett

hibát. Amennyiben azonban az derül ki, hogy a beázás valójában szellőztetlenségből adódó kondenzáció, és nem az épület szerkezeti integritásának hiányából, vagy egyéb műszaki hibából adódó probléma, úgy a vizsgálat 15 ezer forintos díját az adott ügyfélre terheljük.

Ettől függetlenül pára-, és hőmérsékletmérést ügyfeleink megrendelhetnek térítés formában is.

Benedek László

Vízdíj különbözetelek felosztása

Új szabályozás lépett életbe vízdíj különbözetelek kapcsán. A Békéscsabai Lakásszövetkezet küldöttgyűlésének 8/2014. sz. határozata alapján az egyes főmérőkre beérkezett vízdíj különbözeti számlák összege azon tulajdonosokra kerül szétosztásra, akiknek az adott fogyasztási időszakban nem volt mellékmérő szerződésük. A terhelés az illető egyéni nyilvántartásában automatikusan felvitelre kerül és erről térítvényes küldemény által kap értesítést.

Benedek László ügyvezető igazgató

Kisebb-nagyobb felújítások futószalagon az esztendő első háromnegyedében

2015 évben szeptember 30-ig összesen 89 szerződés készült a Békéscsabai Lakásszövetkezet kezelésében álló ingatlanok különböző felújítási munkáira. Az év hátralévő részében további szerződéskötések, felújítások várhatóak – tájékoztatta a Lakásszövetkezeti Híradót Puskás Tamás, a Békéscsabai Lakásszövetkezet műszaki referense.

A szakember elmondta: 89 szerződés esetében több mint 109 millió forint értékben valósul meg felújítási munka az épületeknél. A felújítási munkák jelentős része 1 millió forint alatti összegű kivitelezés, 19 szerződés esetében a szerződéses összeg meghaladja az egymillió forintnyi összeget.

A nagyobb volumenű beruházások (lépcsőházi bejárati ajtó és üvegportál csere, teljes tetőszigetelés, homlokzati hőszigetelés munkák) jellemzően a korábbi években kötött és az idén lejáró lakás-elő takarékosági szerződések felhasználásával valósulnak meg.

Az idei esztendőben: 6 épü-

letben történt kaputelefon rendszer kiépítés, 2 épületben vagyonsvédelmi kamera rendszer kiépítés, 2 épületben szellőző motorok felszerelése, vezérlés javítás, 12 épületben érintésvédelmi felújítás, 8 épületben villámvédelmi felújítás.

Lépcsőházi nyílászáró csere (ajtó és/vagy ablak) 17 épületben, lépcső műkövezés 4 épületben, burkolási munka 8 épületnél, tetőjavítás, tetőszigetelés 4 épület esetén, lépcsőház festésmázolás 12 épületben történt.

Részleges vagy teljes homlokzat hőszigetelés 4 épületnél valósul meg – tette hozzá Puskás Tamás.



Amit a napelem rendszerekről tudni kell!

Egy napelem rendszer több alkotórészből épül fel, mint azt talán az ember elsőre gondolná. Fontos egyenként megismerni a feladatukat, különböző típusaikat és működésüket. Aranyszabály a napelem rendszerek esetében is, mint az élet sok más területén is, hogy „olcsó húsnak híg a leve!”

Félreértés ne essék, szó sincs arról, hogy bárkit is arra szeretnénk rávenni, hogy a lehető legdrágább elemek megvásárlásával állítson össze egy napelem rendszert. Sőt, ettől is óva intenénk mindenkit, mivel ez a ló túloldala. A napelem rendszer bemutatása során több céget is meg fogunk említeni, melyek termékei egy elfogadható ár/érték arány mellett kimagasló minőséget képviselnek, és nagy múltra tekintenek vissza.

Napelem:

Napelem rendszer bemutatásunkat nem fontossági vagy érték szerint sorrendben fogjuk leírni. Inkább fentről lefele irányban, a napelem rendszer is lényegében ezen útvonalon termeli meg és szolgáltatja az áramot. Kezdjük az elején, azaz a tetején! A

napelem a napelem rendszer első eleme, itt kezdődik az egész folyamat. A napelem egy fotovoltaiikus berendezés, a napsugárzásból állít elő elektromos egyenáramot. A napsugárzás hatására a napelemben egy elektrokémiai folyamat zajlik le, a Napból érkező fotonok a napelem belsejében átadják az energiájukat. A napelemben egy szilíciummal bevont félvezető található, melyben a napsugárzással érkező fotonok pozitív és negatív töltésű elektronokat szabadítanak fel és bírnak mozgásra. A két ellentétes töltésű elektronok erősen vonzzák egymást. Egy külső áramkörben képesek egyesülni a napelemek kialakításának köszönhetően. A külső áramkörben a folyamat során feszültség generálódik, ami maga a megtermelt áram.

A napelemek energia-termelését befolyásoló tényezők:

Környezeti hőmérséklet, a hűvösebb időben erős napsütés párosítás a legideálisabb.

A napelemet érő fény minősége, egyes napelemek jobban, még más napelemek kevésbé jól tudják hasznosítani a szórt fényt.

Napsütés intenzitása, aktuális évszak, napszak, időjárás és egyéb légköri viszonyok.

A napelemek száma, több napelem több energiát képes megtermelni. A napelemek felületének tisztasága.

A megtermelt energia tárolása:

A hálózatra visszatápláló napelem rendszerekhez nem szükséges semmilyen tároló eszköz, amiben a megtermelt energiát raktározni kellene. Egyszerűen csak a meglévő villamos hálózatra töltjük az el nem használt energiát, melyet aztán később költségmentesen elhasználhatunk. Nincs ennél egyszerűbb és kényelmesebb tárolási megoldás! A többszintes épületeknél ez a megoldás alkalmazható.

**Asztalos
javítások,
zárcserék,
üvegezés!**



Telefon: 06-30/965-1544

Hirdetések

❖ **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!



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.