Hogyan érinti szövetkezetünket a munkavédelmi törvény

Lakásszövetkezetünknél az elmúlt időszakban változás történt a biztonságtechnikai munkakör területén. E feladatokat Bene Attila végezte, aki ezt a fontos feladatot a továbbiakban vállalni nem tudja. 1993. szeptember 1-től igazgatóságunk Szász Antalt bízta meg a biztonságtechnikai feladatok ellátásával.

Hogyan látja a szövetkezet munkavédelmi és tűzvédelmi helyzetét ?

Az igazgatóság megbízásából szeptember 1-től vállaltam a biztonságtechnikai feladatokat. Indításként egy TEAM felállításával megszerkesztettünk egy új munkavédelmi szabályzatot. Ezt a szabályzatot az igazgatóság egyhangúlag elfogadta, és 1993. október elsejétől lépett hatályba és visszavonásig érvényes. A szabályzat tartalmazza a munkavédelmi ügyrendet, az alkalmazás munkavédelmi feltételeit, a munkavédelmi oktatás és vizsgáztatás rendjét.

A tűzvédelemmel kapcsolatban a szövetkezet tűzvédelmi utasítását felül kell vizsgálni, és a szükséges módosításokat meg kell tenni, különös tekintettel a lépcsőházak, pincékre vonatkozóan.

Milyen változásokra lehet számítani, hogy a Parlament elfogadta a Munkavédelmi Törvényt, és ez mennyire érinti a szövetkezetünket ?

1993. október 5-én a parlament által elfogadott törvény nagyon sok változást fog hozni. Az 1989-től napjainkig igen elhanyagolt munkavédelmi tevékenységről át kell térni a munkavédelem hatékonyabb érvényesítésére. A törvény hatása befolyásolja a szövetkezetünk biztonságtechnikai tevékenységét is.

Várható-e változás a Tűzvédelmi Törvény elfogadását követően, a lakosságot mennyiben érinti, hogy a Polgárvédelem az Országos Tűzoltóparancsnokság irányítása alá került ?

A Tűzvédelmi törvény elfogadását követően igen szigoró intézkedéseket fog megvalósítani a lakótársak által elkövetett szabálytalanságok esetében. Gondolok itt a pincék és lépcsőházak, hulladéktárolók tűzvédelmi biztonságára. Szigorú előírások lesznek a tűzveszélyes anyagok pincében, lakásban történő tárolásában. Ezzel összefüggésben valamennyi lépcsőházban kifüggesztjük az új tűzvédelmi utasítást és a hozzákapcsolódó tűzriadó tervet. A lépcsőházak tűzvédelmi utasítások megszegőivel szemben szigorúbb lesz az eljárás. Ezért kérem a lakótársaimat, hogy ezeket az utasításokat tartsuk be, hisz ezzel környezetünket, saját értékeinket tudjuk a tűztől távoltartani.

A Polgárvédelem átszervezéséről még korainak tartom a nyilatkozatot, hiszen nagyon sok még a tisztázatlan pont. Nem tisztázódtak a vagyoni kérdések és a tűzoltóság jelenlegi eszközeivel képtelen ellátni egy katasztrófahelyzetet.

Biztonságtechnikai felülvizsgálatok gyakoriságában várható-e változás, gondolok itt a liftek és villamos berendezések szabványossági vizsgálataira, ami nem kis költséget jelent a szövetkezet tagságának ?

A szabványossági felülvizsgálatok előírásait a jövőt illetően még szigorúbban kell kezelnünk. Tudomásul kell venni, hogy az elhasználódott liftek és villamos vezetékek szükségessé teszik a nagyobb odafigyelést. Nem lehet anyagi kérdés a biztonságunk.

Azzal zárom a beszélgetést, hogy a további megjelenő lapszámokban folyamatosan szeretnénk lakótársainkat tájékoztatni a szövetkezet biztonságtechnikai helyzetéről. Eredményes munkát kívánok, köszönöm a beszélgetést.

Én is köszönöm és szívesen állok a lakók szolgálatára.

Ott János igazgatósági tag

HÍREK

— Rendkívüli díjemelést kellett végrehajtani szeptember 1-től szövetkezetünk lakásainál az ÁFA-emelés miatt . A díjemelés egységesen 50.-Ft/lakás/hó.

— A közös képviselők továbbképzésére három alkalommal kerül sor az őszi időszakban. (szeptember 28, november 23, december 16.) A továbbképzéseken a fogyasztott hőmennyiség alapján történő fűtés elszámolásáról tartanak tájékoztatást a Vízmű szakemberei. A lakhatási támogatás és a szociális kölcsön igénylésének szabályairól okosítják ki a Szociális Iroda munkatársai képviselőinket. A lépcsőházi gazdálkodás részleteinek elemzésével az eligazodást, a gazdálkodási szemlélet fokozását kívánjuk elérni. A LÉSZ-szel közösen tervezzük a közös képviselők találkozását az Önkormányzati képviselőkkel. A találkozó keretében városi szintű problémákról való gondolatok egyeztetését szeretnénk elérni. Többek között mi a véleménye a tisztelt képviselőknek arról, hogy a lakossági szolgáltatást végző szervezetek profitorientáltak. A polgármester úrral történt egyeztetés alapján a találkozásra december 16-án kerül sor.

— 1993. évben szövetkezetünk 203 lépcsőházában 13 helyen került kialakításra a lépcsőházi zárás feltétele, 26 épület tetőszigetelését végeztük el 7102 m2 felületen. A panelek szigetelése 1722 m hosszúságban történt meg. 23 lépcsőház festésére és mázolására került sor. 18 épületben történt meg a szennyvízalapcsövek cseréje.

— 1993 évben a lakásszövetkezetbe 169 fő kérte felvételét. Jelenleg a lakók közül 48 fő nem tagja szövetkezetünknek. A nem tag tulajdonos 150.-Ft/hó összeggel több díjat köteles fizetni.

Fizetési kötelezettségeinek elmulasztása miatt 131 fő került kizárásra az eddigi tagjaink közül.

—Különleges intézkedést kezdeményezett a szövetkezet irodája a hátralékos lakok elköltözésekor. Az ügyvédek figyelmét felhívtuk arra, hogy az adás-vételi szerződések megkötésekor kérjék irodánktól azt a nyilatkozatot, amelyből kiderül, hogy a volt tulajdonosnak van-e hátraléka. Tekintettel arra, hogy a tartozás a lakáson áll fenn, az új tulajdonost terheli a hátralék.

— Több társasház kezdeményezte szövetkezetünkbe való belépését. A vegyes tulajdonú épületeknél a belépésnek némi nehézségei lehetnek, mivel az önkormányzati lakások önkormányzati tulajdonban vannak.

— Az Igazgatóság üléseire 2-2 közös képviselő kerül meghívásra. Célja: a közös képviselők közvetlenül nyerjenek betekintést az igazgatóság munkájába, véleményükkel, észrevételekkel segítsék a helyes döntések kialakítását.

—Új megoldásokat keres a szövetkezeti iroda a liftvészjelző ügyelet ellátására. Jelenleg egy lift vészjelző ügyeletét a Dózsa Lakásszövetkezet 2.900.-/hó összegért látja el a belső városrészi területeken.

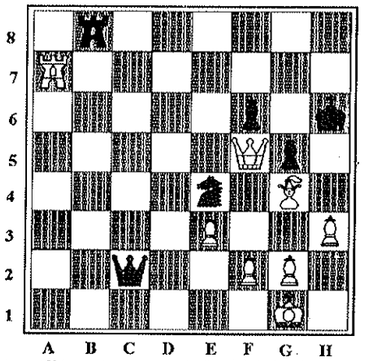
— 40 új konténer kerül a közeljövőben kihelyezésre a lakásszüvetkezet épületei elé. A DVG RT ígéri, hogy évente folyamatosan sor kerül a konténerek lecserélésére.

— November 15-ig meghosszabbította a vízügyeletre vonatkozó szerződését a DVG RT-vel szövetkezetünk. A jelenlegi díj 15.-Ft/hó/lakás + ÁFA összegű. A DVG RT november 15-től 100 %-os díjemelést helyezett kilátásba.

— A 26-os Ép.Ip. RT fizetésképtelensége miatt egyeztető tárgyalások folynak a per alatt álló garanciális és szavatossági hiányosságok megváltása ügyében. A lakásszövetkezet az adósság mértékéig jelzálog jogot helyezett a Dobó utca mögötti telkekre. Eladáskor a telekár szövetkezetünkhöz folyik be, ami az érintett épületek pénzügy keretelt fogja növelni.

— A katasztrófa-helyzetekbe (lásd Békásmegyeri lakótelep) teendő intézkedésekről lapunk útján tájékoztató jelenik meg.

SAKKREJTVÉNY



A B C D E F G H

Az állás sötét részéről kilátástalannak tűnik! Ha világos lépne, **Bh7** vgy **Vh7**-tel azonnal mattot tudna adni. Most azonban sötét lép, de reményei fogyatkoznak. Az idő a sakkórán pedig egyre csökken, amikor valami halvány fénysugár felcsillan a sötétben!

Megoldandó és beküldendő az a lépéssor, amellyel sötét kikényszerítheti a döntetlent.

Beküldendő a megoldás:
„Lakásunk" szerkesztősége
Dunaújváros, Szabadság u. 1.202. szoba
Keve A. Miklós címére

A jó megfejtők között egy sakk könyvet sorsolunk ki!

INTERCISA LAKÁSSZÖVETKEZET
Dunaújváros, Szabadság u. 1.
Tel: (25)

Titkárság:	323-636
Elnök:	323-636
Műsz.vez.:	312-737
Gazd.vez.:	323-108
Hibafelvétel:	312-737 üzen.rög.

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT: 202. sz. szoba

Hétfő:	. 7,20 - 12,00
Szerda:	. 7,20 - 12,00
Csütörtök:	12,00 - 16,20
Péntek:	12,00 - 14,40

Fontosabb szolgáltatók telefonsz.:

Szenny.-és esővíz rendszer hibaelh.:
DVG Rt. Építési Üzem
312-655, 312-333

Személyeldobó dugulás megszüntet. és elhárítása:
Egediné R. Katalin
Alkotás 10. fszt. 1.
Közp. Iroda 312-737

Lift vészjelző ügyelet:
Vasmű út. 51. 323-964
Rómal krt. 4. 323-443

Azonnal elháritható hibák:
Béke város: 310-536

Lift hibabejelentés, hibaelhárítás:
Tény-Csepl-Pavlicsek
Központi iroda: 312-737

LAKÁSUNK
2400 Dunaújváros, Pf.: 1.
Szabadság u. 1. II. em.

Szerkeszti: Igazgatóság
Szerkesztőség: Szabadság u. 1.
Felelős szerkesztő: Vér Szilveszter
Felelős kiadó: Tóth László

Szedés és nyomdai előállítás:
CICERÓ NYOMDA
Fv: Horváth-Pongó Attila

LAKÁSUNK

I. évfolyam 3. szám 1993. október 20. *INTERCISA* Lakásszövetkezet lapja

KÜLDÖTTGYŰLÉS ELŐZETES

A szövetkezet irodája megkezdte felkészülését a következő (nov.4-i) közgyűlésre.

Az igazgatóság tájékoztatni kívánja a küldötteket az előző gyűlés óta végzett munkáról, az elhatározások teljesítésének pillanatnyi állásáról és a szövetkezet egészét érintő fontos kérdésekről.

Elképzeléseink szerint sort kell keritenünk az üzemeltetési díjak módosítására az első három negyedév kiadásainak figyelembevétele mellett. Ez természetesen egyes lépcsőházak esetébencsökkenést, másoknál díjemelést fog jelenteni.

Előzetes vizsgálódásaink alapján díjcsökkenés várható 29 lépcsőháznál, díjemelés pedig 140 lépcsőháznál. (A 4513 lakás 203 lépcsőházban található.)

A díj módosítást 1994. január 1-től tervezzük. Újságunk kézhezvételével együtemben valamennyi lakótársunkhoz eljuttatjuk az első kilenc hónapról szóló költség-tájékoztatót, melynek adatait elemezve segítséget kívánunk nyújtani annak beláthatóságához, hogy a díjemelés az adott helyeken elkerülhetetlen.

Működési modellünkből következik, hogy minden lépcsőházunk önálló költséghely, melynek saját bevételeiből lehet a kiadásait fedezni. A küldöttgyűlésen részletesen beszámolunk arról, hogy milyen módon és eredményességgel intézi irodánk a hátralékok (nem fizetők) behajtását.

A gazdasági adminisztráció naprakészsége biztosítja, hogy e témával kiemelten tudjunk foglalkozni a jövőben.

Az egyes lépcsőházak probléma-térképeinek elkészültével be kívánjuk mutatni az elkövetkezendő évek felújítási terveit, ami a rövid és hosszútávú pénzügyi tervezés alapja lesz. Beszámolunk az 1993. évben időarányosan teljesített felújításokról.

Kezdeményezni kívánjuk az elhanyagolt pincei helyiségek hasznosítása érdekében foganatosítandó intézkedések megtételét.

Meg kívánjuk vitatni küldötteinkkel a lépcsőházaikban kínálkozó üzleti vállalkozások lehetőségeit, mely a közös költségek csökkentését eredményezhetné.

Részletesen ismertetni kívánjuk a szövetkezeti iroda fenntartásával kapcsolatos kiadásokat.

Beszámolunk a saját szolgáltató bázis kiépítésének a jelenlegivel való összehasonlító vizsgálatáról.

Ismertetni kívánjuk az igazgatóság határozatait és azok végrehajtásának eredményeit.

Közös képviselőinken keresztül szeretnénk a lépcsőházak, valamint az épületek környezetének szépítésére ráirányítani a figyelmet, mely reményeink szerint a közösségek fejlődéséhez járulna hozzá.

Döntenünk kell a szennyvíz ügyelet DVG RT által történő ellátásáról. Az RT bejelentette, hogy nov. 15-től 15.-Ft/hó/lakás összegről 30.-Ft/hó/lakás összegre kívánja a díjat emelni.

A helyzetre való tekintettel vagy a befizetések módosítására vagy új vállalkozóval való szerződéskötésre kell, hogy sor kerüljön.

Bízunk abban, hogy a közös képviselőinkből álló küldöttgyűlés bölcs döntéseket fog hozni annak érdekében, hogy a társasház szerű működési modell még hatékonyabban szolgálja közös érdekeinket.

Tisztelettel: Tóth László elnök

MIT FIZET AKI NEM FIZET

A mai gazdasági helyzetben egyetlen egy szervezet, így lakásszövetkezetünk sem engedheti meg magának, hogy ne lépjen fel a nem fizetőkkel szemben.

Annál is inkább igaz ez mert szövetkezetünk nonprofit érdekeltségű gazdálkodó szervezet, mely kizárólag a lakók befizetéseiből gazdálkodik, így az épületek állagának megőrzésére az üzemeltetésre kizárólag az a bevétel használható fel amely ténylegesen a szövetkezet számlájára befolyik.

Joggal teszik fel tehát a kérdést a szövetkezet tagjai, mit tesz a szövetkezet apparátusa annak érdekében, hogy a kintlevőségek behajtása megtörténjen. Nos az eddig eltelt időszakban végzett konkrét intézkedéseinkről az alábbiakban számolhatok be:

*A szövetkezet kintlevősége a lakások után fizetett üzemeltetési és felújítási hozzájárulás fizetési és a nem lakáscélú bérlemények után fizetendő bérleti díj fizetési kötelezettségek elmulasztásából eredően 1993. július 31-*vel bezárólag 5.624.000.-Ft.*

A szövetkezet korábbi küldöttgyűlési határozatainak megfelelően intézkedtünk a 10.000.-Ft feletti hátralékkal rendelkezőkkel szembeni fellépésről.

A behajtás érdekében 1993. április 16-án 71 db fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményeztük a Dunaújvárosi Városi Bíróságnál, mely összegét tekintve 1.365.561.-Ft hátralékot ölelt fel.A kibocsátott fizetési meghagyásokból 51 db jogerőssé vált. A beérkezett jogerős határozat alapján végrehajtási lapot állítottunk ki, melynek alapján lehetőség nyílik a munkabérrel rendelkezők jövedelmének letiltására ill. ez alapján kerülhet sor a jelzálog bejegyzésére. A már korábban, más hitelelezők által terhelt ingatlan esetében megkértük azok jóváhagyását, hogy az ingatlan teherlapjára követelésünk bejegyzésre kerüljön.

A legutóbbi küldöttgyűlés határozatban kötelezte az igazgatóságot az 5.000.-Ft feletti tartozással rendelkezőkkel szembeni fellépésre. Ez 270 főt érint, akiknek felszólítása hátralékik rendezésére részben már megtörtént. Sajnálatos módon csak harmincan vették a fáradságot, hogy hátralékukat tisztázzák, ill. hogy részletfizetést kérjenek.

A szövetkezet vezetése a jelen gazdasági helyzetben a bérből és fizetésből élők rossz anyagi és szociális helyzetét figyelembe véve minden esetben engedélyezte a részletfizetést.

Lakásokon fennálló tartozásként tartjuk nyilván a kivált Március 15. tér 1-2.sz épület (Precedens Társasház) lakóival szembeni követelésünket, melyben már számos bírósági tárgyalás is volt. A felek peren kívüli egyezségének alapján már 44 volt tag tett eleget fizetési kötelezettségének 137.830.-Ft összértékben.

Áttérve a nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában fennálló hátralékra megállapítható, hogy a hátralék 1993. július 31-vel bezárólag 2.047.391.-Ft. A szövetkezet 143 helyiségére tartunk nyilván hátralékosokat. Ebből az 5.000.-Ft feletti tartozással rendelkezők száma 36 fő.

1993. július 6-án felszólítottunk 60 bérlőt hátralékának megfizetésére, majd 1993 szeptember 9-én és 14-én újabb 131 felszólítást küldtünk ki. A fizetési határidő be nem tartása esetén kezdeményeztük a bérleti jogviszony felmondását.

Összességében megállapíthatjuk, hogy intézkedéseink eredményesek voltak, mivel a hátralékosok többsége tartozását tájékoztatásunk újságba kerülésekor már rendezte.

Pontos naprakész nyilvántartási rendszert kívánunk kidolgozni a hátralékosok nyilvántartására. Első lépésben formanyomtatványt készítettünk a felszólításra ill. a felmondásra. A már meglévő számítógépes adatállományt felhasználva olyan rendszer kidolgozását kezdtük meg, melynek alapján a felszólítástól a jelzálogjog bejegyzéséig ill. a követelés megfizetéséig nyomonkövethető az eljárás. Ez a nyilvántartás a 10.000.-Ft-tal rendelkező hátralékosok esetében már működik, igaz manuálisan egy regiszteres füzetben vezetve.

Felmerült annak a lehetősége is, hogy a már erre a célra kifejlesztett komplett számítógépes programot vásároljuk meg. Ez a program havi bontásban nyilvántartja a hátralékosokat, elkészíti és kitölti a felszólítást, a fizetési meghagyás, a végrehajtási lap nyomtatványokat. Ez nagyban megkönnyítené a nyilvántartást és a behajtás menetét, egyben az eredményességet is növelve, pontosabb tájékoztatást tudnánk adni a hátralékosokról.

A Dinamic Kft (a kihelyezett kölcsön behajtására vonatkozóan jogerős bírósági tételünk van) esetében folyamatosan figyelemmel kísérjük a „Csődértesítőt" és amennyiben megjelenik a felszámolás, haladéktalanul bejelentjük az igényünket. Addig is azonban megpróbálunk érdeklődni az illetékes bíróságnál igényünket bejelentve, hogy valóban kezdeményezték-e a cég felszámolását.

A szavatossági perek ill. igények megváltásával kapcsolatosan a 26-os Rt-vel folyamatosan tárgyalunk. (Mátyás király u. 1-7., Dobó I. u. 12-14-16.) A 26-os Rt 748.000.-Ft vonatkozásában tett eddig elismerő nyilatkozatot. Ezen összeg biztosítására a jelzáloggal terhelendő ingatlanok kijelölése és az ingatlanok forgalmi érték becslése megtörtént. Ennek ismeretében került sor a szerződés elkészítésére. A tervezet jelenleg a 26-os Rt-nél van véleményezésen.

Az ún. PVC nyomócsöves ügyben bevontuk a tárgyalásokba a bonyolító Városfejlesztési Irodát is, sajnálatos módon a tárgyalások érdemi eredményt nem hoztak. Itt is rendelkezünk azonban a 26-os Rt részéről 500.000.-Ft-os elismeréssel.

A Március 15. téri épületek háztartási szemét elhelyezésével kapcsolatosan ismételten felvesszük a kapcsolatot az ÁNTSZ helyi szervével, mivel generális megoldást szeretnénk elérni az összes személedobóval rendelkező épületünknél. Az OÉSZ ugyanis csak a személedobó létesítéséről rendelkezik, annak kötelező üzemeltetéséről nem. Figyelemre mélto, hogy az ÁNTSZ fellebbezésünket elutasító határozatában az szerepel, hogy amennyiben az ÁNTSZ-el egyeztetett helyen, megfelelően kialakított zöld növényzettel körülültetett teret létesítünk a konténerek tárolására, meg van az esély arra, hogy az épületben elhelyezkedő konténer tárolók megszüntetésre kerüljenek. *(folyt. 9. oldalon)*

Az 1993. I-III. n. évi felújítási munkálatok tapasztalatai, 1994. évi problématérkép

Szövetkezetünknél a reális igények, a rendelkezésre álló pénzeszközök és az előző időszakban felmerülő kisebb-nagyobb problémák megoldási lehetőségének az együttes elemzése alapján készülnek el az éves felújítási tervek. Ennek a munkának az előkészítése során rendkívül fontos a problématérképek igényes, minden munkanemre vonatkozó összeállítása.

Az 1993. évi felújítások előkészítése során, amint az előző „Lakásunk" c. újságban is elemeztem, igen komoly előrelépés történt a versenyeztetések terén. Minden 50 eFt feletti felújítási munkát versenytárgyaláson pályáztattunk meg a vállalkozókkal.

Már itt bekapcsolódnak a közös képviselőink a munkálatokba személyes részvételükkel. Szinte minden alkalommal velük egyeztetve került sor a szerződések megkötésére, a kezdési és befejezési határidők megállapítására.

Már a felújítási munkálatok során is állandó kapcsolat volt a közös képviselők a vállalkozók és a műszaki részleg illetékes szakembere között.

Az 1992. év végén történt tervezés során figyelembe vettük az egységeink pénzügyi helyzetét és a kivitelezési programot is ezek alapján állítottuk össze. Volt olyan lépcsőház, ahol jelentős mértékű díjemelésre került sor a küldöttgyűléskor, mert csak ebben az esetben lehetett 1993. évre a szükséges pénzügyi fedezetet biztosítani a tervezett felújításokhoz.

Ennek a tervezési és előkészítési munkának a kapcsán egyre jobb kapcsolatot sikerült kialakítanunk közös képviselőinkkel.

Munkánk legfontosabb eredménye az, hogy lépcsőházaink egyre szebbek, tisztábbak és ápoltabbak, miközben műszaki állapotuk is változatlan.

A változatlan állapot alatt természetesen nem a rossz műszaki helyzet konzerválódását értem, hanem azt, hogy az erkölcsi és műszaki avulást a folyamatos leromlást meg tudtuk állítani.

Jelentős fejlődés következett be a felújításoknál a pincei szennyvízrendszer cserék folyamán. Itt a rozsdás, belső keresztmetszetében eldugult acélcsövek helyett KGB műanyag csöveket építünk be, megfelelő mennyiségű tisztítónyílással ellátva.

Sajnos szót kell ejtenem arról a negatívumról is, hogy az egyik egységünknél (Lajos király út 2-4.) a versenytárgyalást irreálisan alacsony áron megnyerő „vállalkozó" minősíthetetlen munkát végzett. Folyt a pincébe a szennyvíz, bűzt árasztva és elöntve a lakók ott tárolt eszközeit, anyagait.

Kénytelenek voltunk a csőcserét újra elvégeztetni egy másik, komolyabb és műszakilag felkészültebb vállalkozóval sajnos nagyobb költséggel.

Természetesen levontuk a megfelelő konzekvenciát ebben az esetben is.

Nagyobb figyelmet kell fordítanunk a versenytárgyalásra jelentkezők un. referencia munkáira.

A bánatpénz (általában 5-10.000.-Ft) nem minden esetben nyújt fedezetet a teljes kárra. Az előző rossz példa után módosítottuk a bánatpénz visszafizetési rendszerét azzal, hogy a versenytárgyalást megnyert vállalkozó a bánatpénzt csak a sikeres műszaki átadás-átvétel után kapja vissza.

Rendszeressé vált, hogy a felújítási munkák befejezése után az illetékes műszaki előadó mellett az érintett egység közös képviselője is részt vesz a műszaki átadás-átvételen. Sikeresnek és tervszerűnek értékelem, hogy a féléves, majd a 3/4 éves záráskor a felújítási munkálatokat az előzetes tervnek megfelelően hajtottuk végre. Álljon itt egy rövid ismertető az 1993. I-III. n.évi felújítások pénzügyi teljesítéséről. 1993. I-III. n-évi terv: 13.725.000.- Ft.

Tényleges teljesítés 1993. I-III. n.évi felújítások

munkanem	kifizetett vállalk. díja (Ft)	göngyölítve
Tetőfelújítások	6.863.758.-	6.863.758.-
Festés-mázolás	2.812.545.-	9.676.303.-
Panelszigetelések	1.172.573.-	10.848.876.-
Vízvezeték cserék	997.674.-	11.846.550.-
Kaputelefonok	624.375.-	12.470.925.-
Hideg-melegvízmérők	406.250.-	12.877.175.-
Egyéb felújítások	307.887.-	13.185.062.-
Villámhárító cserék	276.120.-	13.461.182.-
Raktári anyagk. felhaszn.	259.726.-	13.720.908.-
Összesen:	13.720.908.- Ft	

A tényleges teljesítés a tervhez viszonyítva alig mutat eltérést. (99,97% tervteljesítés)

A felújítások során néhány indokolt esettől eltekintve a határidőket a vállalkozók tartani tudták. Egy olyan jelentős határidőcsúszásunk van csak, ahol elsősorban lakóink részéről történt felelőtlen magatartás miatt csúszik a program.

Ez a munka a Mátyás kir. út 4-6. sz. garzonház hidegvíznyomó vezeték cseré és vízmérőóra beépítése. Az egymás felett lakó 10 tulajdonos közül ha az egyik nincs otthon - az előzetes egyeztetés ellenére - akkor az aznapi szerelés meghiúsul. Ez már sokadik esetben előfordult, s a továbbiakban adminisztratív eszközökkel igyekszünk elejét venni a határidőcsúszásoknak.

A festések során néhány esetben problémát okozott, hogy a vállalkozók piszkos, festékfoltos lépcsőházat hagytak maguk után. Ezekben az esetekben a takarítási munkák elvégeztetése után fizettük ki csak a festő vállalkozónak a díjat. Az 1994. évi felújítási munkákhoz elengedhetetlenül szükségünk lenne a lépcsőházankénti problématérképekre, amit néhány esetben a mai napig sem kaptunk meg.

Három alkalommal is jeleztünk a feledékeny közös képviselőink felé, de közülük néhányan a mai napig sem küldték be hozzánk az 1994. évi problématérképet.

Az előző évhez viszonyítva néhány új problémakört is szerepeltettünk, amelyek a mi munkánk előbbrevitele mellett megítélésünk szerint komoly segítséget nyújtanak a közös képviselőknek és rajtuk keresztül minden tagunknak.

Ilyen tételek például a TBZ (Társadalmi Beilleszkedés Zavarai) vagy a lépcsőházon belüli illetve külső környezet díszítése, rendbehozatala.

Keve A. Miklós műszaki vezető

MÉRNI vagy nem MÉRNI..

A lakossági fogyasztók és a távhőszolgáltató kapcsolatában a fogyasztás elszámolása a legvitatottabb kérdések egyike, mind a fűtésre felhasznált hőmennyiség, mind a használati melegvíz esetében. Úgy gondolom , hogy a használati melegvíz ellátás elszámolása kevésbé vitatható a vízórák felszerelése és a készenléti díjnak az árban való beépítése óta.

A fűtéssel azonban nem ilyen egyszerű a helyzet, több okból is. Különböző minőségű, életkorú lakásokban lakunk, a lakóknak különbözőek az igényeik a fűtési hőfokot illetően. Míg az egyik lakó jól érzi magát 20 °C-os lakásban is, addig a másik lakó igényli a 26-27 °C-ot (mert megszokta). E különbségekből adódóan igen lényeges nagyságrendi különbség adódik a lakásokban fűtésre felhasznált hőmennyiség vonatkozásában.

A mai elszámolási rendszerben azonban, (amelyet átalánydíjasnak nevezünk) valamennyi fogyasztó ugyanazt a tarifát fizeti akkor is, ha fázik, akkor is ha melege van, akkor is ha biztosítható részére a rendeletekben előírt hőfok, akkor is, ha nem.

A 29/1991.X.1.IKM rendelet adott lehetőséget először a távhőszolgáltatások mérés alapján történő elszámolására a lakosság és a szolgáltató között. Ez a gyakorlatban azt jelentené, hogy első lépcsőben a több lakást kiszolgáló úgynevezett lakossági hőközpontokban kerülne sor hőmennyiségmérő felszerelésére. Második, illetve harmadik lépcsőben kerülhetne sor a lakásokon belül a fűtési rendszer átalakítására, úgy, hogy az szabályozható legyen, illetve egyedi költségmegosztó felszerelésére. Az első lépcsőben megvalósítandó hőmennyiségmérő felszerelésének költségei közvetlenül a szolgáltatót terhelik (közvetve a fogyasztót is), a második, harmadik lépcső költségei közvetlenül a fogyasztót. A hőmennyiségmérők által mért összfogyasztás kerülne felosztásra a lakók között légköbméter arányában (amíg a másik két lépcső meg nem valósul).

Nézzük milyen előnyt is kínál a hőmennyiség mérés alapján történő elszámolás:

- igény szerint vehető igénybe a szolgáltatás a rendeletektől eltérő időben és mennyiségben (előfűtés, utófűtés, melegebb vízhőfok)
- jó idő esetén csökkentett fogyasztás van, ennek megfelelően kevesebb a fizetni való
- takarékosabb hőfelhasználásra ösztönöz (nem az ajtó és ablaknyitással állítom be a hőfokot)
- csak a saját fogyasztásom után fizetek (teljeskörű kiépítés után)

Ezeknek megfelelően lényeges eltérés lesz a lakossági fűtési tarifák között, hiszen lényegesen eltérőek a már korábban említett körülmények, lakói igények.

Közös nevezőre kell jutni egy-egy fogyasztói hőközponthoz tartozó lakóközösségnek a szolgáltatás igénybevételét illetően (nem lehetnek extra igények a többi fogyasztó rovására).

Szükség esetén a meglévő fűtési rendszert át kell szabályozni a lakóépület elhelyezkedési adottságainak megfelelően (hideg oldal, napos oldal, szeles oldal, szélvédett oldal stb.)

A Lakásszövetkezet területén már történt kísérlet a hőmennyiség mérés és költségmegosztók alapján történő elszámolásra, az eredmények azonban a nem megfelelő előkészítés, és érdekeltségi viszonyok miatt a várttól elmaradtak, újabb kiértékelésre kerül majd sor mindkét esetben. (Ságvári városrész, Római városrész)

Mit nem garantál a hőmennyiség mérés alapján történő elszámolás:

- nem garantál költségcsökkenést abban az esetben, ha nem változtatunk a műszaki feltételeken (szigetelések, szellőzés felülvizsgálata, nyílászárók felülvizsgálata)
- nem garantál költségcsökkenést, ha nem változtatunk fogyasztói szokásainkon (ajtó-ablak tárva)
- nem garantál költségcsökkenést, ha igényeink az elvárhatónál magasabbak lesznek
- nem garantál költségcsökkenést, ha ölbetett kézzel ülünk és ...

Mérni pedig szükséges ...

Mudra József

MIT FIZET, AKI NEM FIZET

folytatás az első oldalról

A LOSZ ellen keresetlevelet adtunk be, a megigért könyvelői program árának ki nem fizetése miatt. Idézést még nem kaptunk, ami a Fővárosi Bíróság leterheltségét ismerve a közeljövőben nem is várható.

Napi problémát jelent, hogy a lakásukat eladó tagok eliidegenítési szándékukat nem jelentették be a szövetkezetnek - pedig erre a szövetkezeti törvény is kötelez -, ill. igazolást a lakáson fennálló tartozásról nem kérnek, így számos esetben előfordul, hogy az új tulajdonos teherrel veszi meg a lakást. Szövetkezetünk csak az új tulajdonossal szemben léphet fel, mivel lakáson fennálló tartozásról van szó.

Ebből számos jogvita alakul ki, mely azonban megelőzhető lenne, ha a szerződéskötő felek ill. ügyvédeik ragaszkodnának az igazolás beszerzéséhez.

Ezért beszereztük a dunaújvárosi ügyvédek névjegyzékét és levélben kerestük meg őket, hogy a szerződés elkészítése során követeljék meg ügyfeleiktől az igazolás beszerzését.

Ismételten megragadjuk az alkalmat, hogy beszámolunk az 1993. július 1. napjától igényelhető lakásfenntartási támogatás gyakorlati érvényesüléséről.

Sajnos mint minden új életviszonyunkra kiható intézménnyel az már lenni szokott, az állampolgárok nem eléggé tájékozottak ez ügyben, így a lehetőségeiket sem ismerik.

A Polgármesteri Iroda Szociális Irodájától kapott tájékoztatás szerint a szövetkezet területén 14 fő részesült ebben a támogatási formában, mindösszesen 5.493.-Ft értékben.

A támogatás odaítélésénél a jövedelmi viszonyok mellett a lakás alapterületét ill. szobaszámát veszik alapul, ami nem minden esetben szerencsés. A támogatás elsődlegesen a közüzemi szolgáltatások kiegyenlítésére használható fel, ill. közvetlenül ezen szolgáltató cégekhez kerül átutalásra.

A támogatás hatékonyabb kihasználása érdekében a szövetkezetünknél létrehozandó „problématérkép" elkészítésénél - a közös képviselők bevonásával - szeretnénk listát készíteni azokról, akik a támogatásra igényt tarthatnak és kimutatásunkat - a törvényben biztosított lehetőségeknél fogva - a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodájához továbbítani. Szeretnénk leszögezni, hogy ezzel kapcsolatban bennünket egy cél vezet, segíteni azokon, akik rászorulnak, de lehet, hogy helyzetüket - amiről nem mindig tehetnek - szégyenlik.

Dr. Orbán Zsolt joglanácsos

A Város- és Faluvédő Szövetség ifjúsági pályázatot hirdet

Gyermekek az épített és terméezeti környezet védelméért" címmel 8-18 éves fiatalok számára.

A pályázat célja: Fiataljaink város- ill. faluvédő tevékenységének megalapozása, környezetük kevésbé ismert értékeinek felfedezése, bemutatása, a meglévő értékek tiszteletére, megóvására nevelés.

A pályázaton részt vehetnek egyéni és csoportos pályázók írásos és képzőművészeti kategóriában. Az írásos pályaművek terjedelme (mellékletek nélkül) min. 5 max. 15 A/4-es oldal. A képzőművészeti alkotások bármilyen technikával (rajzolás, festés, batik, fotó stb.) készülhetnek.

Az ajánlott témakörök:

1. Milyennek szeretném látni lakóhelyemet ?
(A települése. a környék jelenlegi arca, a javasolt változtatások, elképzeléseek kifejtése, mi az amit már a pályázó tett ennek érdekében.)
2. Lakóhelyem nevezetes épülete
(Lehetőleg olyan épület bemutatását javasoljuk, amely nem műemlék - vagy ha az, akkor kevés figyelemet szentelnek rá. Nem könnyvízű ismertetésekre, hanem egyéni hangvételű bemutatásokra, önálló vélemény-nyilvánításra vagyunk kíváncsiak ezzel kapcsolatban.)
3. Településem népi építészeti emlékei
(pl. régi paraesztházak, régi kereeztek, kutak, kerítéeek stb.)
4. Lakóhelyem temetőjének nevezetee sírjai

A pályázatok elbírálásánál figyelembe veeszük, hogy milyen kategóriáról, egyéni vagy csoportoe pályázatról van-e szó.

A pályázat beküldési határideje: 1993. december 1.

A benyújtáe helye, címe: Város- és Faluvédők Szövetsége, Budapeet, Szoboszlai út 2-4. 1126

A beküldendő pályázatoknak tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, életkorát, iskoláját, ée (ha van) a felkészítő tanár nevét. A beküldött pályázatokat nem küldjük vieeza. Eredményhírdetée: 1994. márciue 15-én.

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Az Intercisa Lakásszövetkezet Igazgatósága és a „Dunaújvárosért" Városszépítő- és Védő Egyesület elnöksége együttműködési megállapodást köt a lakóházak külső- belső környezetének szépítése, védelme, a szép és kulturált kürnyezet kialakítása érdekében.

Az Intecisa Lakásszövetkezet igazgatósága saját hatáskörében a következő feladatok megvalósításához ad segítséget:

— Tájékoztatja a szövetkezet tagjait a megállapodásról, a lakóházak és környezetének szépítési lehetőségeiről.

—A tavaszi virágosítási akció szervezéséhez segítséget nyújt, a szövetkezeti újság és közös képviselők útján.

—A Városszépítő- és Védő Egyesület közleményeiről és pályázati lehetőségeiről tájékoztatja a szövetkezet tagjait.

—A lakókörzetek közelében lévő virágoskertek, fák, növények védelméről gondoskodnak, aszály esetén, életben maradásuk érdekében, öntözik.

A „Dunaújvárosért Városszépítő- és Védő Egyesület elnöksége:

— Üdvözli és támogatja az Intercisa Lakásszövetkezet kezdeményezését.

— A tavaszi virágosítási akció során kedvezményes áron biztosít virágokat, virágládákat, tartóvasakat és virágföldet. Igény esetén szerszámokat kölcsönöz.

— A lakásszövetkezet tagjainak kedvezményes tagdíjfizetési lehetőséget biztosít, mivel egyéni tagdíj 50.-Ft/év csoportos szervezés esetén
4 emeletes lépcsőház 300 Ft/év,
9 emeletes lépcsőház 600 Ft/év
Egy háztömb: 1 lakó = 25 Ft/év

— A DVVE elnöksége a helyi és országos szervek által közzétett pályázati lehetőségekről a lakásszövetkezet igazgatóságát értesíti, az egyesület által elérhető kedvezményeket biztosítja.

— Fontos közös feladatunk a szép környezet védelme, a rongálás és szemetelés megakadályozása, a gyermekek ilyen szellemben való nevelése.

Az egyesület elnöksége és a szövetkezet igazgatósága júliusban, augusztusban a virágosítási, szépítési akciót értékeli, a kiemelkedő közösségeket, egyéneket, erkölcsi, anyagi elismerésben részesíti.

Mindkét fél arra törekszik, hogy a szövetkezet tagjai segítséget kapjanak a lakóházak külső- belső szépítéséhez, a szép és kultúrált környezet kialakításához.

Dunaújváros, 1993. október 15.

Tóth László elnök
Intercísa Lakásszövetkezet

Bene Károly elnök
DVVE

MEGNYÍLT !!
PALOMA mini ABC

édességek

dohányáru

papíráru

konzervek

Megnyitottam élelmiszer jellegű vegyesboltomat a Fáy András u. 8. sz. alatt

italok

csomagolt élelmiszerek

vegyiáru

Nyitvatartás:
8.00 - 19.00 minden nap

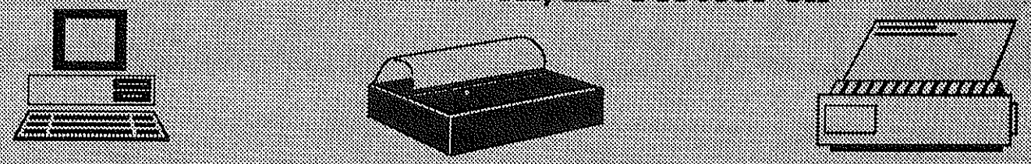
Gabányiné Kustra Ildikó

Problémamentes Személyi Számítástechnika

HAWLETT - PACKARD

Megbízhatóság, kiváló ár-teljesítmény, 3 év garancia

HP Vektra számítógépcsalád, HP Laser Jet-ek
HP Desk Jet-ek, HP Plotter-ek



Telefonok, Faxok, Fénymásolók, Kalkulátorok

Számítógépet (részletre is) a családnak:
IBM AT kompatibilis gépek, Commodore AMIGA stb.

JVC, PIONEER, SONY, TECHNICS termékek

SZÁVIG

Kereskedelmi és Vállalkozási KFT
2400 Dunaújváros, Tamási Á. u. 19.
Tel./Fax.: (25) 382-578

ÍGY GONDOLTA ELNÖK ÚR ? /Portré/

— A pályázat beküldése előtt, vagy az első küldöttértekezlet utáni folytatáshoz kellett többet gondolkodnia ?

..Még Farkas Tamás - és általa utoljára összehívott „tagértekezletek" után. A pályázatomat ugyan benyújtottam, de tisztújító küldöttértekezlet még hátra volt. Az ezt előkészítő „tagértekezletek"-en kb. 18 órát ültem végig, és bizony egyetlen pozitív véleményt, reagálást, hozzászólást nem hallottam, miközben a korábbi vezetés nem győzte hangoztatni, hogy mennyi mindent tett meg a lakókért. Akkor estem igazán gondolkodóba.

— Mikor érezte az embereket közelebb magához, most, vagy még a „népfrontos" időszakban ?

Nem érzek ebben különbséget. Sőt még azt is mondhatnám, hogy most is kicsit „népfrontosnak" érzem magam ebben a munkában. Minőségi különbség talán az, hogy most tehetek is a felvetett gondok, problémák megoldásáért.

— Milyen iskolai végzettség lenne a legideálisabb a lakásszövetkezet vezetéséhez ?

Műszaki-gazdasági-jogi. Ilyen nincsen. Amit aláhúznék az a jogi. Úgy érzem, hogy a közelmúltban szerzett államigazgatási főiskolai diploma sokat segít, mert éppen a fentieket szintetizálja bizonyos mértékig. Mégis sokkal inkább jogásznak kell lenni.

— Pszichológusnak nem ?

Azt hiszem, minden vezetői poszton szükséges a pszichológiai ismeret.

— Igen, de itt van egy érdekes kettősség. Egyrészt emberekkel kell bánni, mint beosztott munkatársakkal, másrészt a „munka tárgya" is embereken keresztül jelentkezik, hiszen a szövetkezet a több mint 4500 lakás tulajdonosainak kötelés nap mint nap gondját-baját intézni.

Empátia képesség. Rendkívül fontos dolog, hogy az ember együtt tudjon érezni minden ember problémájával, még akkor is, ha nem az a legfontosabb, sőt tájékozatlanságból, figyelmetlenségből eredően kerülnek be a szövetkezet irodájába. Mégis türelmesen és toleránsan kell kezelni minden egyes felvetést, ami az esetek többségében panasz és vádaskodás, még akkor is, ha teljesen alaptalan, ill. jogtalan. Enélkül az előbb sorolt iskolai végzettségek ebben a munkakörben kevésnek bizonyulnak.

— A jelenlegi működési rend szerint melyik a fontosabb. Egy jó elnök, vagy egy jó igazgatóság ?

Én azt mondom teljes őszinteséggel, hogy egy jó igazgatóság. A szövetkezet Szervezeti és működési szabályzata igen sok jogosítványt helyez ennek a testületnek a hatáskörébe. Ennek következtében az elnök kötelezően fel kell, hogy használja ezt a „csapatot".

Ha az igazgatóság zömében nem olyan emberekből áll, akik kellő tárgyilagossággal és toleranciával kezelik a problémákat, egy jó elnök ellenében is rossz irányba vihetik az ügyet. Ez egy kicsit fordítva is igaz, de mégis szerintem a jó igazgatóság a meghatározó.

— A köztelfogás mégis az, hogy ha jó elnököt választunk akkor minden rendben van. Pedig a főállás általában magával hozza az elfásultságot, automatizmusokat, és előbb-utóbb leállítja a kezdeti ambíciókat.

Ez a téma egy külön „misét" is megérne. Valóban az van, hogy a közösség csak akkor tud adott esetben jó döntést hozni, ha ismeri a Szervezeti és működési szabályzatot, és nem azonnal személyi változtatásokban látja a probléma megoldást, hanem a megadott jogosítványokat és a működési rendet vizsgálja felül. Rendkívül fontosnak tartom azt, hogy az igazgatóság tájékozottsága, szövetkezetet érintő kérdésekben legalább olyan szinten legyen, mint az enyém. Az igazgatósági ülések „egyéb" napirendi pontja éppen ezért általában a duplája a többi napirend idejének. Erre energiát kell fordítani, mert kardinális kérdés hiszen ez az alapja annak, hogy jó döntéseket tudjon hozni az igazgatóság. Az elfásultságról annyit. Az emberek általában nyugalmat, állandóságot akarnak maguk körül, nem szeretik a változásokat. Ez mentalitás, egyéniség kérdése. Hála istennek bennem a mozgás, a változás alapelem (lehet, hogy örököltem) de a jónál is jobb megoldást keresek, ez igen fontos.

Ilyen értelemben egy szerencsés találkozásnak tartom az igazgatóság jelenlegi összetételét, nem csak a magam, hanem a szövetkezet érdekeinek szempontjából is.

— Került-e eddig olyan büntető- vagy polgári- jogi tény, mozzanat, amely miatt (ugyan bizonyítatlanul) az első Ön által tartott küldött értekezleten Farkas Tamás „fejét akarták venni" ?

Egyértelműen azt kell mondanom, hogy nem, de ez nem jelenti azt, hogy nem is létezhettek büntetendő cselekménysorozatok. Értem ez alatt elsősorban a korrupciót. Ezeket a dolgokat azonban szinte lehetetlen utólérni, mivel igazán egyik félnek („kezdeményező" és „elszenvedő") sem érdeke a leleplezés. Még azok is visszakoztak, akik konkrét esetet mondtak el, mert nem vállalták, hogy saját magukra is terhelő vallomást tegyenek a bíróság előtt. Ilyen konkrét esetünk van, de azért nem vihetjük tovább bíróságra, mert az érintett nem vállalja a bíróság előtti vallomást.

— Ez a kérdés elsősorban azért lényeges, mert még mindig sokak meggyőződése, hogy nem „tiszták" teljesen a korábbi dolgok, továbbá foglalkozik-e megfelelően a mai vezetés ezzel.

Volt egy APEH vizsgálat, ami a korábbi időszakot vizsgálta, és nem találtak semmi olyan jellegű számszaki problémát ami miatt a korábbi vezetés ellen eljárás indítható. „Kisebb"hibákat találtak, aminek a levét még ma is isszuk, de az egyik sem éri el a polgári vagy büntető peres ügyeket.

— A több elismerést vagy a magasabb fizetést választaná ?

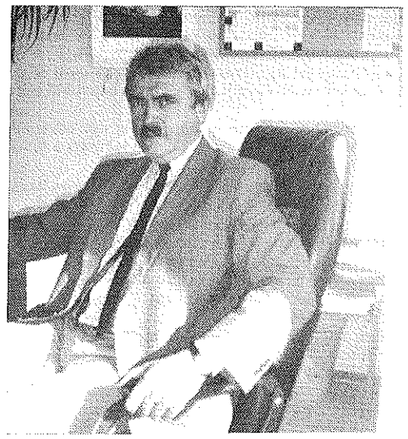
Engem mindig is inspirált, ha a munkám visszaigazolása pozitív volt. Természetesen piacról él az ember, lényeges persze az anyagi megbecsülés, de az a szerencsém, hogy nekem mindig is elég volt annyi pénz, amennyi éppen volt. Persze a kettő összefüggésben van, mert ha elismerik a munkámat, előbb-utóbb a fizetés is vele jár, a lehetőségek keretén belül.

— Szóval így gondolta, elnök úr ?

Ma, egyértelműen azt mondom: igen. Ma !!

— Mégis, hogyan látja mennyiben valósultak meg az Ön, ill. az új vezetés célkitűzései ?

A célkitűzés az volt, hogy a társasházszerű működést a lépcsőházankénti elszámolást, a munkavégzés ill. végeztetés „tisztaságát" valósítsuk meg. Elmondható, hogy a modell lépcsőházaink többségében működni kezdett. További feladatunk a stabilizálás és rendszer működési mechanizmusainak finomítása a lehető legkisebb, de még optimálls költségszinten. Mindezt a szolgáltató cégekkel, vállalkozókkal szembeni határozott és korrekt tulajdonosi képviselet ellátásával tesszük.



1947. december 24-én született Komáromban.

Általános és középiskolai tanulmányait Szekszárdon, a Műszaki Főiskola üzemgépész szakát városunkban végezte. 1993-ban szerzett másoddiplomát az Államigazgatási Főiskola Igazgatás-rendszerszervezési szakán.

Felesége pedagógus, két középiskolás gyermekük van. 1992. áprilisáig a helyi főiskola főigazgatói hivatalának vezetőjeként dolgozott.

Jelenlegi beosztását pályázat útján nyerte el. Évtizedeken keresztül részt vett a város közéletében. Két cikluson keresztül tanácstag, a városfejlesztési bizottság elnöke, tanácstagi csoport vezetője volt. 17 éven át dolgozott a Béke Városrészi Hazafias Népfront elnökeként. Ezen a munkán keresztül került a lakossággal kapcsolatba. Alapító tagja és jelenleg is titkára a Városszépítő- és Védő Egyesületnek. Tagja a LESZ elnökségének. Hobbija a sport, a kertészkedés.

„HÁNY ÓRA" A VÍZÓRÁN.... ÉS A VILLANYÓRÁN ?

Egy jól gazdálkodó szervezet nagyon pontosan meg tudja magának tervez- ni és figyelemmel kísérni a működtetéséhez szükséges tárgyi eszközöket és energiafelhasználást.

A háztartásoknál is a jó gazdasszony elég pontos értékelést végez a bevételeiről és kiadásairól. Az utóbbi időben az elmúlt évtizedekhez képest jelentősen felértékelődött az energiaköltség. Legfontosabb tételek: fűtési energia, gáz- villanyenergia és ide számítjuk a melegvizet is, ami szintén jelentős energiahordozó.

Nagyon röviden foglalkozni kívánok a lépcsőházak rendszeresen leolvasott mérőberendezéseivel, nevezetesen az egység elektromos mérőórájával és a központi vízmérőivel.

Amint azt bizonyára mindnyájan tudják, a lépcsőházi villamos óra méri a házban lévő világítótestek és elszívók, liftes egységeknél a felvonó motorok fogyasztását. A vízóra, ami általában a pincében, a bejövő fővezetéken vagy a közműfolyosóban található, méri egy vagy több lépcsőház fogyasztását.

Megkérdezhetnék, hogy szükség van-e ezeknek az óráknak a rendszeres ellenőrzésére, leolvasására és a mért értékek regisztrálására ? Mivel az egységeink 98 %-ban minden lakás külön vízmérőórával rendelkezik, s ezt a lakók rendszeresen leolvassák és a vízóra jelentő lapokat beküldik a szolgáltató DUNAQUA-THERM RT-hez, első közelítésben úgy ítélhetnék meg, a dupla leolvasásra és az értékek rögzítésére nincs szükség.

Elgondolkoztató azonban a következő néhány tény: abban az esetben, ha bármilyen okból a főmérő után csőtörés van és a víz elfolyik (például a ház alapjaiba, vagy a hőközpontba), akkor a főmérő és az almérők (lakásokban lévő vízmérők) közti különbséget a lakóknak kell megfizetniük.

Előfordulhat azután olyan szituáció is, hogy nagyobb repedés vagy csőtörés esetén az épületet komoly statikai károsodás érheti. Konkrét példa erre a Ságvári Endre Általános Iskola nemrég bekövetkezett esete, ahol az épület alatti csőtörés több mint 10 milliós kárt okozott !

Elkerülhető lett volna a statikai károsodás, ha a vízórát a tulajdonos vagy a gondnok rendszeresen olvasta volna és indokolatlan fogyasztás esetén jelzett volna a szolgáltató felé.

Aki ismeri városunk altalajának, a lösznek kedvezőtlen tulajdonságait, tisztában van azzal, hogy a házak alá befolyt víz milyen károkat tud okozni (példa erre a Római körút 35-43. sz. lépcsőházak megbillenése).

Túl a fizikai károsodások megelőzésén, megítélésem szerint a havi egyszeri - ugyanazon időben történő - leolvasás jó tájékoztatást és folyamatos kontrollt ad a közös képviselőinknek a lépcsőházaink energiafogyasztásáról. Természetesen a leolvasott értékeket valamilyen módon fel kell jegyezni. Vonatkozik ez a vízórákra, de fokozott mértékben a villamos mérőberendezésekre is.

Előfordult mostanában olyan eset is, hogy a szolgáltató több mint 100.000.- Ft-tal több villamos számlát nyújtott be egy egységnél, ami a tényleges fogyasztás alapján várható lett volna. Olyan eset is volt a közelmúltban, hogy egy-egy lépcsőház a hasonló, mellette lévő egységnél kétszer-háromszor több energiát fogyasztott. Utólag persze mindig nehéz a túlfogyasztás okát kivizsgálni. Könnyebben lehet felfedezni a hibás leolvasást, az óraállást és a szabálytalan vételezést is, ha valaki rendszeresen figyelemmel kíséri a havi villamos energia fogyasztást.

Könnyebb a költségeket figyelemmel kísérni, elemezni és a beavatkozást a csökkentés érdekében elvégezni, ha a közös képviselő tisztában van az egysége fogyasztásával.

Sokkal hamarabb lehet felfedezni, ha például egy bérlemény a lépcsőházról „vételezi" az energiát, vagy egy élelmes lakótárs a pincében a mélyhűtőt a pincei világításról üzemeltetti.

Folyamatosan igénylik képviselőink a szellőzők szakaszos üzemelésre való átállítását, amivel jelentős energiacsökkentés érhető el.

Néhány gondolat a lakásokban lévő vízmérők hitelesítéséről is. Sok lakótárs és közös képviselő keresett fel bennünket ezzel kapcsolatban.

Tájékoztatásul elmondom, hogy jelenleg az ügy az egyik országgyűlési képviselőnk kezében van, aki bizonyára rövidesen a parlament elé viszi a vízmérők kötelező 2 illetve 4 évenkénti hitelesítésének eltörlésére vonatkozó kezdeményezésünket.

Megemlíteném, hogy az országban mindenütt nagy lakossági tiltakozások vannak a kötelező hitelesítések és azok igen jelentős költségvonzata miatt. (2 óra esetén mintegy 2.500 - 3.000 Ft)

Bízunk benne, hogy meghallgatásra talál azirányú kérésünk, hogy a vízórákat meghatározott futásteljesítmény elérése után kelljen csak hitelesíteni.

Örömünkre szolgál, hogy a szolgáltató DUNAQUA-THERM RT ezirányú kérésünket messzemenően támogatja. Elvégeztették 10 lakás vízmérőóráinak a hitelesítését és a mért értékek (jóval a tűréshatár alatti eredmények) alapján bizakodva várjuk a jelenlegi rendelkezés „pénztárca kímélőbb" és a valósághoz jobban alkalmazkodóbbra való módosítását.

A Tisztelt lakóinkat és közös képviselőinket folyamatosan tájékoztatni kívánjuk a mérőórákkal és a vízmérők hitelesítésével kapcsolatban.

Keve A. Miklós műszaki vezető

Ha rendbe tette, használja

Manapság nem kevés összegbe kerülnek a lakás fenntartásával kapcsolatos kiadások. Emelkednek az energia árak, a közüzemi díjak, az üzemeltetési, felújítási és egyéb költségek is. A pénz napról-napra kevesebb. Ez a tény egyre több lakástulajdonosnak okoz egyre nehezebb megoldható anyagi problémákat.

A költségek enyhítésére a lépcsőházak lakóinak összehangolt akaratával több

HÁNY NAP A 2 NAP ?

Amint azt Tisztelt lakóink és közös képviselőink az utóbbi időben tapasztalhatják, a DVG RT Kommunális Üzeme növelte a szemétszállítások heti számát. Nyár elejéig heti három alkalommal ürítették a konténereket és kukákat.

A szövetkezetünk kezdeményezésére azonban növelték a heti járatokat az alábbiak szerint:

Ha kedd- csütörtök-szombat volt az előző járatterv, akkor ezúttal hétfőn is lesz szemétszállítás. Ahol hétfő- szerda-péntek volt a korábbi járat, ott szombattal bővült a heti szállítás.

Ismertetném a járatterveket utcák szerint.

Hétfő-kedd-csütörtök-szombati járatok:

Táncsics M. út - Deák F. út - Zója út - Ságvári út - Köztársaság út - Derkovits út - Lajos kir. krt. - Tavasz út - Március 15. tér - Hajnal út - Mátyás kir. út - Lobogó út - Fáklya út - Alkotás út - Dobó I. út -

Hétfő-szerda-péntek-szombati járatok:

Martinovics út - Római krt - Fáy A. út - Táncsics M. út - Kallós D. út

Kukás gépkocsi - minden nap:

Martinovics út - Római krt. - Fáy A. út - Vasmű út

Több jelzés érkezett hozzánk azzal kapcsolatban, hogy a konténerek ürítése során több helyen is a szemét egy részét benthagyták a szállítók. Kérjük, hogy aki ilyet tapasztal, szíveskedjék ügyfélszolgálati irodánkat értesíteni, hogy azonnal intézkedni tudjunk.

Csak tájékoztatásul ismertetném, hogy a szemétszállítási díjak is emelkedtek a járatok növelésével szinkronban.

Jelenleg egy átlag 2 szobás lakás havi szemétszállítási díja 2 szoba+ konyha= 3 helyiség

1 helyiség: 38.- Ft/hó

lakás: 3x38.- Ft = 114.- Ft + 10% ÁFA = 11,40 Ft

Összesen: 125,40 Ft/hó

Konténeres lépcsőháznál konténerhasználati díj: 780.- Ft/hó

40 lakásos 9 emeletes épületnél: 780.- Ft/hó: 19,50 Ft+10% ÁFA 2.- Ft

Összesen: 21,50 Ft/hó

A szemétszállítás + konténerhasználat díja: 147 Ft/lakás/hó

Érdemes odafigyelni a szemét rendszeres szállítására.

A DVG RT-vel 1993. szeptember 10-én lefolytatott tárgyalás során megállapodtunk, hogy 1993. szeptember-október hóban lépcsőházainkban 40 db új konténert állítanak be.

Szíveskedjenek folyamatosan odafigyelni arra, hogy sem a lakók, de a szállítók se tegyék tönkre az új konténereket.

A nyár folyamán a kukás egységeinknél több mint 50 kukát vásároltunk, áruk több mint 2.000.- Ft/db volt. Vigyázzanak rá, figyeljenek oda a szemétszállításnál, takarításnál.

Sok probléma volt és van is a szemétszállítással, azonban megítélésünk szerint a korábbi időszakhoz képest jelentős előrelépés történt, aminek a folyamatát erősíteniünk kell.

Megfontolandó az is, hogy kezdeményezzük illetve támogassuk-e a szelektív szemétszállítás bevezetését városunkban. Nyilvánvaló, hogy a jelenlegi szituációban komoly beruházás nem várható el a DVG RT-től pénzhiány miatt.

Egy új szemétszállító gépkocsi kb. 15 millió Ft-ba, míg egy konténer is több tízezer Ft-ba kerül. Nem beszélve a környezetszennyeződési előírásoknak megfelelő szemétlerakóhely kialakításáról. Álljon előttünk példaként az alábbi tájékoztatás a Nagykanizsai Önkormányzat döntéséről az ottani szelektív hulladékgyűjtés bevezetéséről. A helyi Önkormányzat pályázat útján megbízta a grazi Saubermachen céget a város és környéke hulladékának gyűjtésével, szállításával és ártalmatlanításával.

Nem taglalom az ezzel a döntéssel járó eszköz és emberi problémaköröket, csupán az ottani lakosságot érintő anyagi kérdéseket ismertetném röviden:

- A Saubermachen - Rýno Kft. (az utóbbi egy nagykanizsai cég) szelektív szemétgyűjtést tervez. Ez azt jelenti, hogy háztartások esetén külön szemetesbe kell bedobni az üvegeket, a papírhulladékot, és a biohulladékot. Ez három különböző tároló edény, amit vagy megvesz a lakóközösség, vagy bérel a szolgáltatótól.

- Jelenleg a Nagykanizsai VGV egy átlagos kétszobás lakás után (38,50 Ft/ helyiség) évi 1.386,- Ft szemétszállítási díjat számít fel, 1994. évtől kezdődően az új vállalkozás díja 2.280.- Ft/év. Öt éven keresztül további évi 10% alap és a mindenkori inflációs rátának megfelelő összeggel emelnék a szemétszállítási díjat. Optimista számítás szerint (évi 15% infláció figyelembevételével) + 10% ÁFA mellett 1995-ben évi 5.000.- Ft körüli, míg 1998-ban 10.000.- Ft/év díjat fizetnének a nagykanizsai lakosok.

Teljesen nyilvánvaló előttem, hogy a jövő útja a modernizáció, a szelektív hulladékgyűjtés, de kérdés, bírja-e a terheket a lakosság? Hogyan fizetik ezeket a terheket a fiatal házasok, nyugdíjasok? (a cikk egyébként a Zalai Hírlap 1993. május 28-i számában jelent meg.)

Lakásszövetkezetünk vezetősége a szemétszállítással kapcsolatos problémákat kiemelt feladatként kezeli és fokozottan kívánjuk ellenőrizni az Önök és a közös képviselők bevonásával a szemétszállítás járattervét, a kiskocsis szemétszállításokat.

Keve A. Miklós műszaki vezető

lehetőség is kínálkozik. Például ilyen bevételi forrást jelentenek az épületek falazatán elhelyezett reklámhordozók, cégtáblák, vitrinek után fizetett felújítási alap hozzájárulási díjak.

A legnagyobb bevétel a közös használatú helyiségek bérbeadásából származik, ami esetenként elérheti az évi több 100 eFt-ot is. *(folyt.7.old.)*

A lakásszövetkezet előnyei a társasházzal szemben

A többlakásos épületekben az üzemeltetési és felújítási feladatok ellátása a lakás tulajdonosainak közös feladata, s ezt csak közös összefogással, szervezetten végezhetik el. A tulajdonosok a két szervezeti forma közül - önkéntes elhatározás alapján - választhatják, választhatták meg számukra a megfelelőt, mégpedig vagy a lakásszövetkezetet, vagy a társasházi formát.

A két szervezeti forma közti különbséget, azonosságot kívánom jelen írásomban - a teljesség igénye nélkül - érzékeltetni.

Szabályozási kérdések:

A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény (Szvt) szabályozza a lakásszövetkezetek jogállását, míg a társasházak intézményét az 1977. évi 11. sz. törvényerejű rendelet (Ttvr.) tartalmazza. A lakásszövetkezet közhasznú tevékenységet ellátó kommunális szervezet. A közhasznúság „ebben az esetben" azt jelenti, hogy alaptevékenységét tekintve „non profit" szervezet, alapvető lakossági szükségletet elégít ki. A „non profit" szervezetek pedig - éppen a közhasznúságuk alapján - mindig eltérő, tehát kedvezőbb gazdálkodási feltételekkel működhetnek. A társasházak közhasznúságát, „non profit" jellegét nem mondja ki egy jogszabály sem, hisz nincs is rendelet mely a gazdálkodásá- val foglalkozik.

A lakásszövetkezet alapítása, társasház létesítése:

Szövetkezet alapításához legalább öt tag és az is szükséges, hogy a leendő lakásszövetkezet területi egységet (pl. épület vagy épületcsoport stb.) alkosson. A lakásszövetkezet jogi személy. A társasház-tulajdon létrehozásának két, egymással összekapcsolt feltétele van. Ehhez egyrészt a tulajdonostársak - alapító okiratban foglalt - megállapodása, másrészt a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A társasház nem jogi személy.

Tagsági ill. tulajdonostársak jogviszonya:

A lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki

- a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségek teljesítését vállalja, továbbá
- fizetési kötelezettségeinek nem teljesítése esetén hozzájárul a tartozásának az illetményéből való levonásához, a megfelelő illetményrésznek a lakásszövetkezet javára történő engedményezésével.

Ha a lakás több személy tulajdonában, illetve használatában van, mindegyik tulajdonostárs, ill. használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe. Az engedményező nyilatkozat végrehajtó okirat. Ha a tag vagy nem tag tulajdonos a lakásszövetkezettel szemben fennáló fizetési kötelezettségét felhívás ellenére sem teljesíti, az igazgatóság - bíróság útján - az engedményező nyilatkozat alapján a munkáltatótól kérheti az esedékessé vált tartozásának az illetményéből illetőleg nyugdíjából való levonását. Ha a tag a lakásfenntartó szövetkezetből kilép, illetve kizárják, az engedményező nyilatkozat továbbra is érvényben marad, amíg a volt tartozása van. Ha a tag nem teljesíti az üzemeltetési és felújítási kötelezettségeit, akkor kizárhatják a lakásszövetkezetből. Az alapszabály pedig kimondhatja, hogy a kizárt tag nem részesülhet pl. a lakásszövetkezet (a lépcsőház) bérleti bevételéből. Jelenleg a nem tag tulajdonostársak - küldöttgyűlési határozat alapján - emeltebb üzemeltetési díjat (150,. Ft-al magasabbat) kötelesek fizetni. Igen lényeges, hogy a nem tag tulajdonos fizetési kötelezettségének biztosítása érdekében ugyanúgy köteles engedményező nyilatkozatot adni, mint a tulajdonos tag. [Szvt. 96§(1)bek.]

A társasházi tulajdonostársak jogviszonyát nem részletezi s Ttvr. Az egyértelműen megállapítható, hogy a társasházi tulajdonostársak tartozása esetén nem lehetséges - a lakásszövetkezeteknél kötelező - engedményező nyilatkozat alapján történő - bírósági úton - közvetlen levonás.

A társasháznak polgári peres úton kell érvényesítenie követelését a hátralékos tulajdonostárssal szemben. Az illeték megelőlegezése és a bírósági valamint a végrehajtási eljárás elhúzódása komoly hátrányt jelent a lakásszövetkezetekkel szemben.

A lakásszövetkezet és a társasház felelőssége tartozásáért:

A szövetkezet tartozásaiért a tagok is felelnek, másodlagosan. Ez a tulajdoni konstrukciónak a következménye, továbbá annak, hogy a lakásszövetkezetnek alaptevékenységéből eredően gazdasági kockázata és eredménye általában nincs. Ha a szövetkezet harmadik személyek irányában vállalkozói tevékenységet folytat, a törvény lehetővé teszi a tagok felelősségének egy elkülönített vagyonrész korlátozását. Ha ilyen vagyonrészt elkülönítenek, a tag és a nem tag tulajdonos nem kötelezhető pótbefizetésre. A vállalkozással arányban álló vagyonrész elkülönítésének az alapszabályban kell megtörténnie.

A lakásszövetkezeti felelősségnél ismertetett vagyonrész elkülönítésére a társasházak estében nincs lehetőség. A társasház tartozásaiért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában felelnek.

Folytatása következik

Ha rendbe tette, használja

(a 4. old. folytatása) *Ez többnyire azokban az épületekben valósítható meg, ahol olyan földszinti helyiségek vannnak (kerékpár tároló, babakocsi tároló stb.), melynek használatáról a lakók lemondanak, így azokban - természetesen jó pénzért - üzlethelyiségek, irodahelyiségek létesíthetők. Sajnos nem minden lépcsőház fekszik frekventált helyen, illetve nem mindegyikben van jól bérbeadható helyiség. Azonban nem elhanyagolható a pincei helyiségek hasznosításából (raktározás, tárolás, stb.) befolyó összeg sem. Tehát lehetőségek bőségesen adódnak, csak ki kell használni azokat.*

A további források után kutatva több épületben is szétnéztünk. Sok helyen tapasztaltuk, hogy egyes pincék mennyire elhanyagoltak. A lakók lomtárnak, szeméttárolónak használják azokat, patkányok és egyéb rágcsálók, rovarok telepednek meg bennük. Jobb esetben üresen porosodnak.

Ezek a helyiségek a jelenlegi állapotukban használhatatlanok és bérbeadni sem lehet, mert előbb el kellene szállítani a szemetet, ki kellene takarítani, rendbe kellene hozni azokat. Mindez egyrészt nem kevés kiadással jár, másrészt nincs aki elvégezze a „piszkos" munkát.

Az ilyen áldatlan körülmények fenntartása senkinek sem lehet az érdeke. A lakók nem tudják semmire sem használni ezeket a pincéket és a lépcsőháznak még bevétele sem származik belőle. Erre a problémára kell keresni egy olyan megoldást, amellyel mindenki jól járhat.

Egy lehetséges alternatíva a következő:

A helyiséget bérbe adjuk. A bérlő saját költségén elvégzi a szemét eltakarítását és kialakít egy kultúrált, céljainak megfelelő, de a lakók elképzeléseivel nem ellenkező profilú helyiséget. Ez lehet egy üzlethelyiség, testépítő szalon, pince klub vagy bármi más. Ennek fejében a bérlő egy bizonyos időre díjtalanul használhatná a helyiséget. Természetesen ez az időtartam arányban állna a beruházás értékével. Az idő leteltével a bérlőnek, amennyiben úgy dönt, hogy továbbra is használni óhajtja a helyiséget, a megállapított bérleti díjat kellene fizetnie. Ha nem, akkor most már kedvező feltételekkel adható bérbe egy másik személynek. Ilyen módon a lépcsőház bevételei növekednének és semmi képpen sem hagyható figyelmen kívül a helyiség kialakításából származó értéknövekedés.

Mindezek kivitelezéséhez csak arra van szükség, hogy a szövetkezet tudomást szerezzen az ilyen elhanyagolt helyiségek létezéséről, illetve hollétéről. Ebben elsősorban a közös képviselők segítségére számíthatunk, nekik kell megtenni a kezdő lépéseket. Várjuk, hogy jelezzék szövetkezetünk felé a lépcsőház részéről a helyiségek bérbe adásának lehetőségét.

Rozsnyai Zoltán

Hírdetésünk Önnek szól, hívhat akár holnaptól !

csőszerelési munkák, ipari gépszerelés, védőgázas hegesztés, asztalos munkák, villanyszerelés és érintésvédelmi mérések, hideg-meleg burkolás, festés-mázolás, tetőszigetelés, kőműves munkák.

FERROLINE BT.

Tel+Fax.: 323-561 Telefon: 323-977