

## **Tisztelt Tulajdonos!**

Fordulópontjához érkezett a Szövetkezetnél a közös-költségként kezelt fűtéskorszerűsítés tartozások behajtása. Tekintettel arra, hogy a fűtéskorszerűsítés - kettő kivételével- valamennyi (1.215) lakásban elkészült, a kivitelezők hamarosan benyújtják a számlákat, és azokat a Szövetkezetnek ki kell fizetnie.

Köszönjük a rendszeresen fizető tulajdonosoknak, hogy befizetéseikkel a Szövetkezetünknel az eddigi legnagyobb felújítási munka elkészülhetett.

Ugyanakkor a 147 millió Ft-os beruházási összegből 15 millió Ft még hiányzik a nem fizető és a tartozással bíró Tulajdonosoknak a mellékelt tartozás behajtási listán szereplő elmaradásai miatt!

A tartozó tulajdonosok mindenképpen számíthatnak a Szövetkezetben belüli hasonló tájékoztató listákra, az ügyvédi felszólító-levelekre, a közjegyzői fizetési meghagyásos eljárásokra, jelzálogjog-bejegyzésekre, illetve a végrehajtási eljárásokra, amelyben a Szövetkezet a követelését a kamattal és az eljárási költségekkel növelt összegre nyújtja be. A mellékelt listában látható, hogy a fenti összegből közel 11 millió Ft már a behajtás valamelyik szakaszában van. Az ezekkel járó feszültségekkel találkozunk, de a Szövetkezet vezetősége a rendszeresen fizető tulajdonosok és a Szövetkezet gazdasági stabilitása érdekében a szükséges fizetésre kényszerítő törvényes eszközöket igénybe veszi és a jövőben is ezt fogja tenni.

Kötelességünk elmondani, hogy számos nem fizető és tartozó tulajdonos élt a tartozás rendezésére köthető megállapodás lehetőségével. Ezekben a megállapodásokban ők - a közös-költségen felül - egy konkrét összeggel vállalták, hogy a tartozásukat belátható határidőn belül rendezik. A megállapodás be nem tartása esetén a Szövetkezet felszólítás nélkül megindítja a szükséges végrehajtási eljárást és a fennmaradó tartozást egy összegben hajtja be.

A fűtéskorszerűsítés elkészült, ez azonban a nem fizetők és a tartozók számára a kamatok és az eljárási költségek miatt többé fog kerülni. Ők eddig szembe helyezkedtek a Közgyűlési határozatokban foglaltakkal, késleltették a kivitelezés pénzügyi fedezetének létrejöttét, és most komolyan veszélyeztetik a számlák határidőre történő kifizetését. Ugyanakkor legtöbbjük szó nélkül "megengedte, eltúrta", hogy a szereléseket a lakásában elvégezzék, mindezt a többi tulajdonos által befizetett pénzből. Ez a rendszeresen fizető tulajdonosokkal szemben nem megengedhető magatartás, amit a Szövetkezet vezetősége sem támogathat.

Épp ezért felszólítjuk a nem fizető, illetve tartozással bíró tulajdonosokat, hogy fizetési kötelezettségüknek önként tegyenek eleget, szükség esetén éljenek (tisztességgel!) a fizetési könnyítés érdekében a megállapodás lehetőségével, melyhez a Szövetkezet vezetősége minden segítséget megad.

### **A fűtéskorszerűsítés helyzete:**

A sikeres nyomáspróbákkal lezárult fűtéskorszerűsítés kivitelezésének első és egyben látványos fázisa. A munka további folytatásaként megkezdődtek strangok beszabályozásai, amelyek során a kivitelezők mérésekkel tanúsítják a radiátorokhoz szükséges fűtővíz elegendő mennyiségét, különös tekintettel a házak szélső szobáira és fürdőszobáira. Ehhez kapcsolódóan a FŐTÁV bővítéseket végez a hosszú házak hőközpontjaiban is.

Az őszi fűtésindítás nagy feladatot fog adni a FŐTÁV, a kivitelezők és a Szövetkezet szakembereinek, hiszen a Bálint György u. 6-20, a Jós utca 2-16, a Hatvany Lajos u. 12. és 14. házak több mint 700 lakásában egyszerre derül ki, hogy megfelelően fűtenek-e a korszerűsített rendszer radiátorai, amihez a Sarkadi Imre u. 1-8, és a Jós utca 1-15. házak több mint 500 lakásának fűtésindítási feladatai is hozzáadódnak.

A fűtés indulásánál a legtöbb hibát a rendszer levegősödése okozta az elzárt radiátorok százaiból! folyamatosan kiszabaduló levegő miatt. A helyzet könnyítésére javasoljuk mindenkinek, hogy a nyári időszakban és a fűtés őszi beindítása során **tartsák nyitva a radiátorok szelepeit. Takarékosan fűteni a radiátor szelepek lejjebb csavarásával csak akkor lehet, ha a fűtési rendszer a nyitott szelepek mellett már jól működik.** A Sarkadi és a Jós páratlan házainknál ezt a tapasztalatot sok-sok kínlódás árán szereztük meg, mert az egyébként helyénvaló, de a rosszkor kezdett spórolással, meg az elhúzódo radiátorcserékkel hetekig tartott a légtelenítés! Mindannyiunk érdeke, hogy a légtelenítés ősszel ne tartson hetekig.

A korszerűsítés befejezéseként az első hidegebb időszakban megkezdődnek a lakásokban az ellenőrző hőmérsékletmérések és a strangok utószabályozásai. A cél, hogy a helyiségekben a nappali hőmérséklet a közepes szabályozó állás mellett 22-24°C között legyen.

A korábban elkészült Sarkadi és Jós utcai házak tapasztalataiból azonban néhány lényeges dolgot közreadunk, amik miatt több helyen a 22-24°C-ot nem lehetett tartósan elérni:

- számos lakásból a szellőző által elvitt levegő mennyisége rendkívül sok volt, mert a szellőző szűkítők hiányoztak, vagy csak egyszerű műanyag rácsok voltak a helyükön. (Az állítható szűkítőt ajánlottuk, mert e nélkül a fűtésszámla igen magas is lehet. )
- a több mint 30 éves házaink eredeti, mára már igen rossz állapotú hőszigetelése miatt egyes lakások kifűtése csak a többi aránytalan túlfűtésével volt vagy lett volna lehetséges. Ezen csak a mielőbbi külső homlokzati hőszigetelés segíthet. Az elkövetkezendő Közgyűléseinken a szigetelésről dönteni fogunk. A Szövetkezet gyűjti külső szigetelésre az ajánlatokat.
- az emeleteken összeadódó, - akaratunktól függetlenül - felfelé terjedő meleg, amely a ház túlfűtöttségénél a felső emeleteken lecsavart a radiátorok mellett is 25-28°C-t eredményezett. Gyakori volt a nyitott ablakokon a felesleges hő kiengedése. Ezt a veszteséget, - mint eddig - a teljes ház fizeti. A beszabályozással arra törekszünk, hogy a ház burkolás előtti állapotában a „leghidegebb” szoba 20°C és a „legmelegebb” szoba 25°C hőmérsékletű legyen. A 22-24°C közötti szobahőmérséklet csak a burkolás, a jól záródó ablakok és a hiba nélküli szellőzés után lehet reális cél.
- a lakások közötti hő szigetelés nélküli falakon érkező hűtő, vagy szerencsés esetben fűtő hatás, ami időnként megváltozott, (körbefűtés, vagy körbehűtés) ezért tartós állapotról nem beszélhettünk.
- a hőközpont beállíthatósága korlátozott, főleg a 0 és +15°C közötti napsütéses, átmeneti időjárás mellett. Ráadásul a hőérzetünk nem egyformán reagál az őszi lehülésre vagy a tavaszi felmelegedésre. Ezért a legtöbb panasz a délelőtti „fűtés leállásokra” vonatkozott, holott csak a hőközpont a napsütés hatására állította le az amúgy is csekély fűtést, ugyanakkor a nem huzatos szobák léghőmérséklete a napsütést hatására rendszerint még emelkedett is.
- A szél tovább rontotta a fenti képet főleg a rosszul záródó és túlszellőztetett lakásoknál, ahol a tulajdonosok a 17-19°C-os hőmérsékletnél nehezen fogadták el, hogy az ablakok akár egyszerű szigetelése és a szűkítők pótlása kell elsősorban az elfogadható fűtéshez.

Az ÖKO fűtés pont ezért takarékos, mert a csökkentett energia-bevitel miatt kikényszeríti a lépcsőházak és tárolók 14-16°C-ra való beállítását, a huzatos ajtók, ablakok tömítését vagy azok cseréjét, a túlszellőztetés megszüntetését és - végső soron - a házak külső hőszigetelését. Általános tapasztalat, hogy az ÖKO fűtéskorszerűsítés 17-20%-os fűtési energia megtakarítást eredményez, míg a külső hőszigeteléssel és nyílászáró cserével együtt 50-65%-os energia megtakarítást tesz lehetővé. A házaink termo kamerás képei alapján az igen rossz hőszigetelések miatt a megtakarítás inkább a 65%-hoz lesz közelebb!

A fűtési energia felhasználásunk a mai viszonyok között elképesztően magas, mint ahogy az értük kifizetett számláink is azok.

- **Fontos ügyek:**
  - A Jós utca 2-16. két lakásába a szerelők eddig nem tudtak bejutni. A ház állami támogatásához szükséges 100%-os megvalósulás érdekében a bejutáshoz, ha szükséges, akkor hatósági segítséget is igénybe veszünk.
  - A Hatvany Lajos utca 12-ben viszont egy tulajdonos nem hajlandó aláírni a nála elvégzett munkákról a munkalapokat, ami aláírás hiánya a házat kizárhatja az állami támogatásból. Itt a számos rábeszélést követő második ügyvédi felszólításon is túl vagyunk, - egyelőre eredménytelenül - de tovább keressük a törvényes és eredményes megoldást.
- **Időben készüljön a fűtési szezonra, és egyéb általános tudnivalók - kinek mi aktuális az alábbiakból:**  
Takarékosság:
  - ✓ Érdemes a lakás mind a 4 szellőző csomójába **állítható szűkítőket betenni** (a negyedik a kamraszekrényben van). Az elszívás egyenletesen megfelelő lesz, ha az egymás alatti lakások mindegyikének a tulajdonosa ezt teszi. A Szövetkezet a szellőzőmotorokat és a kürtőket üzemelteti, karbantartja, de a kivehető és tisztítható szűkítők a tulajdonosokra tartoznak. A szellőztetés adja a közös költségben megfizetett villamos energia legnagyobb részét, ezért **ügyeljen, hogy a szűkítők tiszták legyenek és csak a szükséges mértékben vigyék ki a lakásból a levegőt. A túlzott elszívás drágítja legjobban a fűtést!**
  - ✓ Javasoljuk, hogy a lakásában **legyen szobahőmérő**, mert a fűtéssel csak úgy lehet takarékoskodni, ha a szoba hőmérsékletét mérni is tudja, a hőérzete alapján ugyanis a szoba hőmérsékletét nem lehet megítélni. A szobáit sokszor hidegebbnek érzi, ha a radiátor fűtését a hőfokszabályozó csökkentette, vagy éppen lekapcsolta, mikor a levegő hőmérséklete a kívánt hőfokot már elérte. Ha a fűtését gyengének érzi, **a FŐTÁV a panaszt akkor fogadja el, ha a hőmérséklet a szobában 22°C alatt van.**
  - ✓ **A meleg vízből kevesebb fogy**, ha víztakarékos zuhanyfejet használ a kád napi teleengedése helyett, a mosogató csaptelepre is beszerezhet víztakarékos kifolyó toldatot. A kiadások néhány hónap alatt megtérülnek, a meleg víz **meg folyamatosan drágul.**
- **Általános tudnivalók:**
  - ✓ Az Igazgatóság közleményben szólította fel a közelmúltban az érintett tulajdonosokat a folyosói rácsok elbontására. Megérkezett a tűzoltósági szakvélemény is ami világosan fogalmaz, hogy a folyosói ablakokhoz való szabad hozzáférést minden körülmények között biztosítani kell, tehát **A RÁCSOKAT LE KELL BONTANI!** További lényeges dolog, hogy a tűzoltók ez után figyelmeztetés nélkül büntetnek és a jogszabályok alapján ugyanazért a szabálytalanságért akár többször is!
  - ✓ Több tulajdonos kérésére megadjuk, hogy **a közös költség a következőkből áll:**  
áramdíj, biztosítás, felújítás, karbantartás, közös felhasználású víz- csatornadíj, liftkarbantartás- ellenőrzés, telefon- segélyhívók díja, kötelező tanfolyamok, bank költségek, bérek és járulékok, ügyvédi díjak, végrehajtás, pénzügyi és általános jogszabályok költségei, nyomtatványok és irodaszerek.
  - ✓ **Ha új ajtója van, akkor saját érdekében írja ki a lakásának a számát, hogy az orvosok, mentősök vagy a csak a fűtést javító szakemberek könnyebben megtalálják!**

Budapest, 2012. 07 31.

Tisztelettel:

a Szövetkezet vezetősége