

Dózsa Lakásszövetkezet Igazgatósági beszámoló, 2025.

Pachl Tamás, Igazgatóság elnöke

A 2024-es és a 2025-ös évek meghozták azt az állapotot, hogy a közös költség, mint a Dózsa Lakásszövetkezet költségvetésének alapja, először az üzemeltetési díjrész, majd a felújítási alap képzés tekintetében igazodott az aktuális piaci viszonyokhoz. Rendezésre került az a kérdés is, hogy a liftek költségeit miért nem a liftes házakban lakók fizetik. Ezért lett bevezetve a 'lift használati és lift felújítási alap'. Szeptemberben megtörtént az öt éves mandátumok lejárta miatti tisztújítás is. Az új Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság a fejlődés és az értékmegőrzés, értéknövelés mellett tette le a voksot. Ennek mentén az előző év tempójának megfelelően folytatódtak a karbantartási és felújítási munkák. Természetesen, az ötven éves házak okoztak meglepetéseket is, amik sok millió Forintos beavatkozásokat jelentettek a tervezett munkákon felül. De, az előrelátó és racionális gazdálkodás meghozta a gyümölcsét és gond nélkül teljesíteni tudtuk a feladatokat. Persze, a csodákra még várni kell, de az anyagi keretek között és a technológiai korlátokat figyelembe véve, mind a terveket, mind a váratlan havária helyzeteket teljesítettük.

Az elmúlt őszi és téli pozitív visszajelzése a bevezetett új tető vízszigetelő technológiának, hogy minimális számú beázást jelentettek a lakók. Amik, mégis jelentkeztek, azok mind az időközben tönkrement régi modifikált lemezes felületeken keletkeztek. Ezek ideiglenes javítása a bejelentéseket követően megtörtént egy szintén újonnan alkalmazott hatékonyabb megoldással. Majd, az idei nyári, őszi javítási szezon alatt -az időjárás függvényében- új, végleges vízszigeteléssel lesznek borítva.

Említettem a „meglepetéseket” ezek közül kiemelném konkrétan a Réti 87-es tízemeletes teljes szennyvíz csatorna alépitményének a cseréjét. Eljárt fölötté az idő, de ez természetes és, ha konkrétan nem is tudjuk, hogy pontosan mikor és hol következik be a probléma, azért számítanunk kell rá! Ez az egy, nem is konkrétan tervezett munka, pont év végén cirka 8 millió forintba került... Csak tanulság képpen mondom el, hogy a biztosító mindösszesen 870 ezer Forintot térített meg. Ez nem azt jelenti, hogy rossz a Dózsa biztosítási konstrukciója, hanem ez a biztosító társaságok által alkalmazott térítési ajánlat eredménye. (6 méter csőszakasz egy káreseményen belül.)

Időközben elvesztettük egy bevételi forrásunkat, a Konzum Társasházat. Ezt már kifejtettem a tavalyi év folyamán a postaládáikba eljuttatott beszámolóban. Most nem is ereszteném bő lére, mert eszembe juttatja azokat a tatabányai városi vezetőket, akik gátlástalanul rondítottak bele a Dózsa költségvetésébe, ezen keresztül pedig az önök családi pénztárcájába. Pusztán önös érdekeik miatt...és nem jutnak róluk szép szavak az eszembe... Megtettünk mindent, ami lehetséges volt, még minisztériumi szinten is lobbiztunk. Sokat dolgoztunk a Konzumon. Erre szokták mondani, hogy „arból kellett várat építenünk. Megcsináltuk, stabilizáltuk, elindítottuk a fejlődés útján. Lehet, hogy ez tetszett meg egyeseknek és úgy gondolták, innen már ők is tudják csinálni. (Megsúgom, nem ilyen egyszerű...

😊 ) Szóval, megdolgoztunk a pénzért, amit most mások zsebelnek be és a Dózsa munkájának oldalvizén még egy darabig lébecolva ellavíroznak. Én azt mondom ennek a harcnak azért mégis mi vagyunk az erkölcsi győztesei.

A befizetések analitikájával szinte napra készek vagyunk. Annak ellenére, hogy egy őskövület programot használunk, minden értékelhetően rögzítésre kerül és a lakói elszámolások pontosak. Emberi hiba előfordulhat, de az egyeztetések alkalmával ezek korrigálva vannak. Jelentéktelen a számuk. Megpróbáltunk egy modernebb házkezelői programot bevezetni, de a havi költségei pont a duplája lenne a mostaninak. Az lett az irodai kollégák javaslata, hogy inkább maradnak a nehezebb úton, mert vannak a házakon ennél sürgetőbb feladatok is, amikre fordítható a pénz.

A megemelkedett ingatlan árak miatt az eladási oldalról, valamint a vásárlói oldalt érintő komoly kormányzati segítség lehetőségek miatt rengeteg 'dózsás' ingatlan is gazdát cserélt az elmúlt évben. Sok fiatal érkezett a tulajdonosi körbe, ami örömteli. Azonban, a befektetési céllal vásárolt ingatlanok száma is egyre több, ami okoz némi gondot. Nem minden tulajdonos, aki kiadja a lakását akar a mi közösségünkbe beintegrálódni. Inkább csak a haszonszerzés a céljuk, ami érdekellentét a lakásokra otthonként tekintő tulajdonostársakkal. Kardinális kérdés a megnövekedett 'bérlői' részvétel. Főleg, ha még egy nyelvet sem beszélnek a többi lakóval. Sokan fordulnak hozzánk ilyen témájú problémák megoldása miatt. Azt tudom elmondani önöknek, hogy a Dózsa Lakásszövetkezet nem 'hatóság'. Semmiképpen nem intézkedhet a jogköreit meghaladó módon. A Dózsa jogkörei pedig a házak műszaki üzemeltetésére és gazdálkodásra vonatkoznak, nem szomszédok közötti, elfajult perpatvarok kibogozására. Nincsenek komolyan vehető kényszerítő eszközeink ilyen esetekre. Ezeket a gondokat az elszenvedőknek az ide vonatkozó hatóságokkal kell megoldaniuk... Viszont, minden segítséget megadunk, hogy hova forduljanak az aktuális esetben.

A '24-es évben is lettek a szabályzataink 'korszerűsítve', aktualizálva. Ezeket időről időre illik újra olvasni és a haszontalan, elavult sorokat, a napjaink kihívásaihoz igazodóan átfogalmazni. Így járt az Szmsz, és a Kintlévőség Kezelési Szabályzat is. A kintlévőségek tekintetében folyamatos a lakástulajdonosok egyenlegeinek monitorozása. A szabályzatnak megfelelően a késelemben esőkkel szemben elindítjuk az előírt folyamatokat. Felhívás, felszólítás, végrehajtás... A kollégák mindent megtesznek, hogy elkerüljünk egy esetleges végrehajtást. Kommunikálnak az illetővel, vagy szervezettel, kibogozzák az esetleges 'félre utalásokat'. De, nem mindenki „együttműködő”, vagy hanyagság, vagy tudatosság miatt és van jó pár végrehajtási ügyünk. Amit sajnos, meg kell nekünk finanszírozni- amit behajtanak a tartozón- és a másik oldalnak is sokkal többbe kerül. Említettem, hogy a Dózsa nem hatóság, de azért pl. a végrehajtási ügyekben vannak jogi lehetőségeink, amit eredményesen tudunk alkalmazni. Így vannak, akik eleinte nem veszik komolyan a felhívásainkat, majd amikor a végrehajtó keresi őket rájönnek, hogy kifizetődőbb nekik a megegyezés...

Pár szó a házakat érintő lakókörnyezetről. Pár éve minden ház tárolói szintje takarításon, lomtalanításon esett át. Ennek mára már a legtöbb helyen nyoma sincs. Valahogy az az érzésem, hogy sokak a saját bejárati ajtajukon kívül eső, ún. osztatlan közös területekre, mint „mostoha gyerekekre” tekintenek. Pedig, ez a „közösségi lélettér”, a „lakásszövetkezeti-, vagy társas ház” egy önkéntesen választott 'lakóközösség'. Jogokkal, de kötelezettségekkel is jár. Senki nem szeretné, egyesek mégis megteszik, hogy 'szemétdombbá' változtatják a közvetlen lakókörnyezetüket. Sajnos, ez valamiféle neveltetési hiányosság, amit a Lakásszövetkezet egyedül nem tud megoldani és nem is megy egyik napról a másikra. Mivel, általánosan megfigyelhető, hogy a békés elszenvedők sokáig tűrnek, a 'szembesítésnél' az elkövetők hangosan kérik ki maguknak, hogy meg szeretnék őket fosztani, „sosem volt, vélt jogaiktól”. De, ettől nem kell megijedni, mert nem lesz eredmény, nem lesz rend.

Mindenki felelős a lakókörnyezetéért, még konkrétan a családja életkörülményeiért és közösen, a megfelelő teherviselést megértve és felvállalva, ezt meg is tudjuk védeni. A Dózsa Lakásszövetkezet gazdaságilag rendben van, a műszaki fejlődés folyamatos, az örökölt lemaradások jó ütemben fognak el. A beszámoló mellékletében jól láthatóak a számok, hogy a Dózsa történetében soha nem látott összegeket sikerül a racionálisan irányított gazdálkodás eredményeként a házak műszaki minőségére fordítani.

Tisztelettel:

Pachl Tamás

