
Üdvözlöm az Újmecseklajai 2. sz. Lakásszövetkezet elnöksége nevében!

Ez a kiadvány azért jött létre, hogy a mindennapokban előforduló kérdésekben nyújtson segítséget a békés és nyugodt lakhatás érdekében.

Amennyiben most vásárolta lakását és/vagy beköltözik Szövetkezetünk egyik társasházában található lakásba kérem, olvassa végig milyen szabályok, rendeletek érvényesek Önre.

Vásárlás előtt kérem az eladóval közösen ellenőrizték le, hogy a **közös költség** egyenleg nem mutat e hátralékot, ugyanis a közös költség az albetétet (lakást) illeti, így később az új lakón kérhető számon amennyiben eladás/megvétel után tartozás jelentkezik.

Ha az adás-vétel a hónap tört részére esik, úgy a két szerződő dönti el, hogy kit illet az aktuális havi közös költség.

A közös költség tartalma

A közös tulajdon üzemelési-, felújítási-, hulladék szállítási költségei, a tömb-biztosítás, a fűtés mérőműszer csere díja.

Egyéb költség lehet még bérleti díj, *albérlői hozzájárulás*.*

*albérlők esetében a közös költségben + 500.- ft - ot számolunk fel!

A havi közös költséget minden hónap utolsó munkanapjáig kérjük befizetni.

Befizetés lehet:

- 1., pénztárban a Pécs Magyar Lajos u.7/B fsz, Kedd: 15-17-ig
- 2., átutalással az Újmecseklajai 2.sz. Lak. Szöv. bankszámlájára: **11731001-20070191**.

Kérjük, a lakás azonosítóját, vagy a tulajdonos nevét, lakásszámot megadni szíveskedjenek.

3., Készpénzes befizetéseiket OTP fiókban is tudják teljesíteni a Szövetkezet számlájára, melynek során a közlemény rovatban adják meg a lakás azonosítóját, vagy a tulajdonos nevét.

Ehhez nem szükséges csekket vinni, a helyszínen kell közölni az adatokat.

Csekkes fizetés esetén 400,-Ft pluszköltséget számolunk fel az adott havi közös-költségére a postai közreműködés miatt.

90 napot meghaladó közös költség tartozás esetén Szövetkezetünk ajánlott, fizetési felszólítót küld postán, mely a jogszabály szerint 10 napot követően átvettnek minősül, majd a hátralékkezelést jogi útra tereljük.

Amennyiben a lakás az új tulajdonos tulajdonába került kérem, erről értesítse Szövetkezetünket illetve töltse ki a „tagnyilvántartó nyilatkozatunkat”, melyet személyesen irodánkban vagy a www.mecseklakszov.hu honlapunkon megtalál.

Tulajdonosaink adatait a GDPR (General Data Protection Regulation) az Európai Unió új Adatvédelmi Rendelete által előírtaknak megfelelően kezeljük.

A lakásfelújításról

A szerkezeti elemek felújítását minden esetben a Szövetkezetnek be kell jelenteni!

pl. ablakcsere, klíma beépítés falvágás, bejárati ajtó csere stb. a ***bejelentési nyilatkozatot*** kérem, töltse le weblapunkról, www.mecseklakszov.hu vagy kérje irodánkban!

Előbb utóbb minden lakásban eljön az a pillanat, amikor fel kell újítanunk a lakást.

Itt hívnám fel a figyelmét minden lakásfelújítást végző tulajdonosnak, hogy a békés együttélés érdekében kérem, írják ki a lépcsőházban, hogy melyik lakásban mettől meddig tart a felújítás és kit lehet elérni probléma esetén!

Sokszor találkozunk olyan kiírással, hogy xy lakásban megkezdjük a felújítást...pont.

Ezt így nem kell kiírni, mert mindenki látja hallja....azt kell kiírni ami fontos információ lehet! pl. mikor kell hangos zajra számítani, meddig tart a felújítás és kit kell hívni ha baj van.

Itt szeretném kérni, minden felújítást végzőtől, hogy elengedhetetlen a rendszeres takarítás maguk után! Nem a takarító/házfelügyelő dolga a felújítás után takarítani! Ez a felújítást végző tulajdonos vagy megbízottja dolga! Nem elég nap végén egyszer fölmosni és a liftet kitakarítani, hanem napjában többször, ugyanis estére pont minden lakás tele lesz építési szeméttel, mert mindenki hordja szét a házban.

A felújításból származó törmeléket, anyagokat nem a háztartási szemetes konténerbe/szemétdobóba kell dobni, mert ezek nem erre valók - és a helyi szemétszállítási cég ezért a társasházat meg is bünteti, amit a Szövetkezet továbbhárít a felújítást végző lakóra – hanem meg kell oldani ennek elszállítását pl. konténer rendelése stb. lehetőleg néhány napos tárolás után.

Azt is meg kell értenie minden felújítást végző tulajdonosnak, hogy neki biztos sok dolga van és nehéz ez az időszak számára, de a többi lakó is éli a mindennapi életét és nem tud figyelemmel lenni minden tekintetben a felújításra, tehát a lehető legkevesebb kényelmetlenséggel próbálják a felújítás elvégezni a többi lakó számára.

▪ **Villamos teljesítmény növelés**

Ezt E-ON vizsgálával rendelkező szerelők végezhetik a felhasználó megbízásából, és a Szövetkezet elnökének jóvá kell hagynia! **Csak előre kitöltött nyomtatványt írunk alá,** max. teljesítmény 25 A lehet!

▪ **Vízórák**

A meleg víz óra a PÉTÁV tulajdona, ők is hitelesítik és ők is plombálják le. Amennyiben a plomba sérül, úgy kérem, haladéktalanul jelentse a PÉTÁV ügyfélszolgálatán!



A hideg vizes óra a lakástulajdonos tulajdona őneki kell gondoskodnia, hogy az az óra hiteles legyen és le legyen plombálva (kötelező!) A hitelesítést a Tettye FH ZRT. végzi!

A szerződésen szerepel, hogy a Szolgáltató mennyi vizet számoljon el átalányban havonta, azt ők kiszámlázzák, és jelenleg egy évben egyszer van vízóra leolvasás a Szolgáltató részéről, amit az elszámolás követ. Ha a lakásban több víz fogyott, akkor a különbözetet a Tettye FH Zrt. kiszámlázza, ha kevesebb jóváírja.

Lakásszövetkezetünk, 2015-ben a Közgyűlésen - a jogszabályváltozások nyomán – (58/2013.(II.27) sz. Kormányrendelet) elfogadott egy olyan határozatot, amely kimondja, hogy amennyiben sérült/hibás/leszerelt vagy nem létező plomba van vmelyik lakás hideg vizes mérőjén, és így a Szolgáltatónál a teljes mérősítés alapú elszámolás* nem jön létre, és amennyiben van vízdíj különbözet a fő- és a mellékmérők között úgy, azt a vízdíj különbözetet kiszámlázza arra a lakóra, aki miatt nem jött létre a teljes mérősítés szerinti elszámolás.

A 58/2013. (II.27) sz. Kormányrendelet alapján, a 2015. X. 5.-ei Igazgatósági döntés 2. bek.-ben-, valamint 2016 közgyűlési határozatban döntöttünk arról, hogy amennyiben lejárt

hitelességű, sérült vagy nem létező, mellékmérő(k) miatt a Szövetkezetet kár éri abban az esetben a vétkes tulajdonos (több tulajdonos érintettsége esetén részarányosan) köteles a szövetkezeti társasházat kártalanítani!

Ezt kiegészítve 2025ben közgyűlésünk elfogadta, hogy azon tulajdonosok, akiknél a vizes szerelvények nem kielégítő működésének következtében vízdíj különbözet kerül kiszámlázásra, úgy az esetleges vízdíjkülönbözet kiszámláza esetén szintén ezen tulajdonosok között kiszámlázra kerül...ennek megállapítására a Tettye FH Zrt.- szakemberei által készített jegyzőkönyvek a mérvadók.

(erre egy példa: valakinek van érvényes szerződése a Szolgáltatóval, de pl. egy albérlője van aki nem törődik azzal, hogy a Wc-ben vagy a csapoknál folyamatosan csordogál a víz...ezt a lakásban lévő mellékmérő nem méri csak a főmérő, és ebből egy év alatt tetemes vízdíj különbözet keletkezik....tartunk a Szolgáltatóval egy ellenőrzést és a jegyzőkönyvezett, hibásan működő csapok tulajdonosainak is fizetni kell a vízdíjkülönbözetet (amennyiben van)

*(teljes mérőesítés szerinti elszámolás: a házban minden vízvezetéken mérőműszer (vízóra) található, így nincs méretlen vezeték a házban...a főmérő, amely a házba beérkező vizet számolja és a lakásokban/garázsokban lévő mellékmérők összegének elvileg egyeznie kell.... amennyiben mégis van különbözet és minden vízóra hiteles, úgy a Szolgáltató fogyasztás arányosan felosztja a lakók közötti különbözetet. Ha a házban mégis legalább egy vagy több nem hiteles órát talál a szolgáltató úgy a fent leírt kártérítés lép életbe a Szövetkezet részéről!

▪ **Fűtés**

A fűtést a PÉTÁV Kft. szolgáltatja (távfűtés) mérése egyedi mérőműszerrel történik. A mérést a Techem Kft. végzi, akik minden évben a fűtési időszak végén leolvassa és lecseréli a mérőműszert. Amennyiben lakást vásárolt kérem itt is jelentse át az új tulajdonost!

A mérőműszer leolvasásakor és lecserélésekor kötelező otthon tartózkodni, ellenkező esetben a Techem Kft. nem tud pontos adatokhoz jutni, és bírságol!

▪ **Gáz**

A gázszolgáltatás minden lakásban (ahol nem lett korábban lecserélve elektromos készülékre) a főzéshez van rendelve, elszámolása átalánydíjas. Beköltözkéskor szintén kötelező átjelenteni!

▪ ***Szemétszállítás:***

A szemétszállítás díját a közös költség tartalmazza, egységesen lakásonként 1740.-Ft.

A szemetes konténerbe csak és kizárólag háztartási szemét tehető, egyéb felújításból származó és/vagy megunt holmi **ingyenesen lerakható a BLOKOM Kft. szemétkonténerjében**, tilos a konténer mellé helyezni!

Felhívom a tisztelt tulajdonosok figyelmét, hogy a közüzemi szolgáltatók kb.10-14 nappal a - lépcsőházban jó látható helyen- kiplakátolják, amennyiben vízóra leolvasás Techem mérő leolvasás etc. miatt az összes tulajdonost felkeresik – és otthon kell vkinnek tartózkodnia – ennek közvetítését, nyomon követését a Szövetkezet nem végzi!

▪ ***Klíma, parabolaantenna stb. kihelyezése a homlokzatra, műanyagablak beszerelése, szagelszívó kivezetése***

A ház homlokzata – amely hőszigetelt - osztatlan közös tulajdon, tehát nem a lakás tartozéka, így ha ott kell szerelni előzetes hozzájárulás szükséges a Szövetkezettől! A hőszigetelést megbontani tilos!

Klíma beépítést követően a kültéri egység kondenzvíz kivezető csövét nem szabad a szabadba engedni a vizet tárolóedénybe gyűjteni kell!

Fontos tudni, hogy ha a hőszigetelés megsérül, télen a víz aláfolyik, majd megfagy és a hőszigetelés leválhat a falról....ebben az esetben ha a lakástulajdonos bontotta meg a hőszigetelést a tulajdonos ellen a Szövetkezet kártérítéssel fog élni!

A műanyag ablak melletti beázás – és esetleges alsó szomszéd ezáltal leáztatása- a lakó felelőssége, kérem a műanyagablak vízszigetelését rendszeresen karbantartani!

A szagelszívó kimeneti csövét, a 253/1997 (XII.20.) Korm. rend. alapján csak a szabad levegőre szabad kivezetni a fürdőszobai kürtőbe bekötni szigorúan tilos!

• ***A biztosítás***

A Szövetkezet minden háza rendelkezik tömb-biztosítással.

Sokszor vetődik fel a kérdés, hogy mi tartozik a tömbbiztosítás fogalma alá. (társasház és társasház között a tömbbiztosítás eltérő károkozást finanszíroz)

Az Újmecsekajai 2. sz. Lakásszövetkezet tömbbiztosítása az épület közös részeire vonatkozik (lépcsőház, kaputelefon, tető, lift, stb...) a lakásokban „küszöbön belül” a lakó dolga, - és Alapszabályunk szerint kötelező is! - hogy lakását felelősségbiztosítással ellássa. Tehát ha pl. egy lakó leáztatja az alatta levő lakást és az felelőtlenégből történik (mosógép hibás csatlakoztatása, fürdőkád hibás vízzárása stb.), az nem a tömbbiztosítás terhére róható.

(sokszor a biztosítóknál ez az első mondat, hogy számoltassák el a tömbbiztosításra, de ez nem megoldható!)

Egy lakásban akkor terjed ki a tömbbiztosítás felelőssége, amennyiben a közös vezetékek meghibásodásából történik a kár. pl.: a wc hátfalban levő hideg vagy meleg vizes cső, a legfelső szinten a tető beázásából származó kár. Amennyiben valaki kárt okoz a másik lakásban és nem rendelkezik privát biztosítással a Szövetkezet csak maximum segíthet a kár rendezésében, de nem ő a kár felelőse.

Ha a kárt - ami nem a Szövetkezet felelőssége - de mégis a tömbbiztosítás terhére próbálja meg valaki elszámoltatni, úgy tájékoztatom, hogy a Szövetkezet elnökének jóvá kell hagynia a károkozás tényét, - elismerni a károkozást - hogy a tömbbiztosítás terhére kifizetésre kerüljön. A nem a Szövetkezet által okozott kár nem kerül kifizetésre!

Fontos tisztában lenni azzal a ténnyel, hogy ez a fent leírt rendszer azért kerül bevezetésre, mert minél több kár van kifizetve a tömbbiztosítás terhére annál magasabb az éves biztosítás díja (amely a közös költségben fizetendő) így minél több kár van kifizetve előfordulhat hogy a következő évben a megemelt biztosítási díj miatt közös költséget kell emelnünk.

▪ **Házirend**

Szövetkezetünk, minden házában, ill. irodánkban is elérhető a több mint 20 pontból álló házirend – mely része Alapszabályunknak is – de itt csak az egyik legfontosabbat emelném ki:

Régi berögződés, hogy este 22h-tól reggel 6h-ig nem szabad hangoskodni.....nos ez mára úgy módosult, - megegyezve több városi ill. országos rendelettel,- hogy 0 – 24 h-ig csendrendelet van érvényben házainkban.

Azt is el kell fogadni, hogy valamikor kisebb nagyobb munkákat el kell végezni a lakásokban, de erre találták ki a kiírást (lásd a lakásfelújítás pontban), de a kisebb nagyobb „bulik”, összejövetelek, a késő esti órákban nem megengedettek. A rendőrség köteles minden bejelentésre kijönni, ami esetlegesen szabálysértési eljárásig is vezethet, ami pénzbüntetéssel jár. (az albérlők általi csendháborításért a tulajdonos is számon kérhető!)

➤ **Tisztségviselők, munkatársak:**

Elnökség:

Lippóy András
elnök

Villai Elemér
elnökségi tag

Pálffy Lászlóné
elnökségi tag

Kótczián Gyuláné
FB feladatokat ellátó

➤ **Munkatársak:**

Mannó Erika
iroda vezető

pü.-i ügyintéző

Fontosabb telefonszámok:

Mentők: 104

Tűzoltók: 105

Rendőrség: 107

Segélyhívó: 112

- Tettye Forrásház Zrt. diszpécser: 72/421-799; 20/289-35-55

Tettye Forrásház Zrt. ügyfélszolgálati iroda: Pécs, Búza tér 8/B

- E-On hibabejelentő: 545-545 ügyfélszolgálati iroda: Pécs, Búza tér 8/A
- PÉTÁV hibabejelentő: 503-402 ügyfélszolgálati iroda: Pécs, Búza tér 8/B
- Techem Kft.: Cím: 7623 Pécs, Móricz Zsigmond u. 4.
Telefon: +36-72-510-269
Telefax: +36-72-213-397
e-mail: [pecs\(at\)techem.hu](mailto:pecs(at)techem.hu)

Lift karbantartás:

Mikrolift Kft:

- Endresz Gy. u. 17; (72) 511-113
- Endresz Gy. u. 13. (72) 511-113
- Endresz Gy. u. 9. (72) 511-113
- Endresz Gy. u. 5. (72) 511-113
- Magyar Lajos u. 7/a. (72) 511-113

Mesterlift Kft:

- Magyar Lajos u. 7/b. (72) 516-935

Néhány szakember telefonszáma, természetesen szabadon választható!

Vízvezeték szerelés: Szabó Sándor:	70/310-84-35
Dugulás-elhárítás: Kürti Péter :	30/492-7135
Villanszerelés/kaputelefon: Samu József:	20/494-8100
Zár-szerviz: Gosztola Zsolt:	30/232-6767

Elnök, műszaki ügyek, egyéb információ: 30/96-32-774