Látkép a dombtetőről

Társasház, lakóközösség, köz- és magánélet

Kovács T. István

A múlt század közepétől fokozatosan átváltozott a város képe. Az egykor földszintes Alsóváros, a mai Földváry tér, vagy Deákvár egykori látványa már az idősebb nemzedékek számára is csak emlék. Búza- és kukoricatáblák helyett első- és másodgenerációs lakók több emeletes házai nőttek ki a földből. Az emberek jól, vagy rosszul tanulták meg az új életformát, amelyben bizonyos mértékig mások a közösségi élet normái, mint a kertes családi házakban.

Hajdú Sándorral, a Társasházi Közös Képviselők Klubjának vezetőjével, a témakörben három országos szakmai szervezet tagjával beszélgetve a társasházi életforma mai körülményeire vetettünk pillantást.

A klubvezető négy évvel ezelőtt megismert adatai szerint akkor 603 társasház volt a városban. Azóta a régebbieknél modernebbek is épültek. A városban lévő 13 ezer lakásnak nagyjából több mint a fele a társasházi kategóriába sorolható. Nagyobb részük magántulajdonban van. Önkormányzatiak csak elszórtan találhatók. Kivéve a külső Rádi úton, ahol 45 szociális bérlakás épült.

A korosodó házak fenntartási költségei az áremelkedésekkel együtt nőnek, Az épületgépészeti berendezések elavulnak, megreped a szennyvízvezeték, pénz kell a felújításokra. A közös költségek emelése viszont gyakran heves viták forrása. Amikor a vállalatok és az önkormányzat eladták a régi lakásokat, az emberek örültek az olcsó kínálatnak, de tapasztalatlanok voltak, nem nézték meg alaposan, milyen az épületek állaga. Mi mibe fog kerülni, mennyi pénz kell a fenntartásra és a felújításra.

Nem voltak igazi vásárlói, közösségi tapasztalatok. Az épületek közös helyiségeinek többsége magánkézbe került. Közös dolgaik megbeszélése végett sok ház lakói ilyenkor kénytelenek máshol termet bérletet fizetni.

A városban tizenkét év óta, a Madách Imre Művelődési Központban működik a Közös Képviselők Klubja. Ott minden társasházat érintő kérdésben segítenek a hozzájuk fordulóknak. Ismertetik a törvényeket, évente értékelik a távfűtés tapasztalatait, előadásokat tartanak. Hajdú Sándor viszont sajnálja, hogy csak nagyon kevés közös képviselő látogatja az összejöveteleiket. Pedig ezek időpontját és helyét minden alkalommal közzé teszi a helyi sajtóban. Kéri most is, hogy akit érdekel, közölje elérhetőségét a klubvezetővel (sandor.mdf@vnet.hu). A telefonszám: 06-27/318-908. Mobil: 06-20/398-4734. A nyári két hónap kivételével minden harmadik hétfőn várják a közösségek megbízottait, vagy akár a lakások tulajdonosait is.

A társasházak ügyeit a legtöbb házban közös képviselők intézik. Gazdálkodásuk alapja a lakók közös költségére alapozott költségvetés. Munkájukat és gazdálkodásukat elvileg a közgyűlés által választott számvizsgáló bizottság ellenőrzi.

A klubvezető szerint ritkább a társasházakat kezelő alkalmazása, aki már egy kicsit ingatlankezelő is. Máshol a házban lakó személyekből három tagú intéző bizottság is alakulhat.

Közös képviselő házon belüli és házon kívüli olyan személy is lehet, aki egyéni vállalkozó, vagy valamely cég tagja. A házon kívülről alkalmazott képviselőnek azonban ma már igazolnia kell, hogy elvégezte a társasházkezelő tanfolyamot. Kormányrendelet írja elő, hogy üzletszerűen végzett társasházkezelés esetében be kell jelentkezni a helyi jegyzőnél, *Vácott az okmányirodában*. A jegyző évente ellenőrzi a szabályszerű működést. Ellenőrizni viszont csak azt lehet, aki bejelentkezett. Vácott azonban mindössze hárman tették meg ezt. A negyedik jelentkezőnek pedig még pótolnia kell bizonyos adatokat - mondja Hajdú Sándor.



Hajdú Sándor. Eddig csak három közös képviselő jelentkezett be a jegyzőnél, pedig kötelező lenne (fotó: Váci Napló)

A klubvezető kockázatosnak tartja, hogy sok helyen nem működik a törvény szerint kötelelező, három tagú számvizsgáló bizottság. Az újabb, szabályozás szerint, ha a tulajdonosok nem vállalják ezt a feladatot, akkor kívülről is fogadható alkalmazott ellenőr. Tegyük hozzá, hogy a megbízója csak tulajdonosok közössége lehet, nem pedig a közös képviselő.

E sorok írója is tud olyan esetről, hogy az egyik társasház előző évi beszámolójának számoszlopai mellől hiányzott a számvizsgáló bizottsági elnök ellenjegyzése.

- Leváltott engem a közös képviselő - magyarázta az elnök. - Egy hölgyet vett fel ellenőrnek.

Ez persze összeférhetelen, mert a közös képviselő nem válthatja le a közösség által választott tisztségviselőt és nem nevezheti ki a saját ellenőrét.

- Ezt a jelentést nem lehet megszavazni. Vegyék le a napirendről - követelte ekkor az egyik elképedt lakástulajdonos. Ám a lakótársak így is elfogadták a beszámolót. Nehogy már meg kelljen ismételni ezt az évente egyszer, másfél óráig tartó közgyűlést.

Hajdú Sándor is hallott olyan veszélyes esetről, amikor az egyik társasház közgyűlése megszavazta, hogy a közös költséget havonta mindig a képviselőjük privát számlájára fizessék be.

Viszonylag új jelenség, hogy egyesek részéről a havi rendes befizetések is késnek, vagy elmaradnak. Ha ez a tünet fokozódik, csődbe kerülhet a ház közössége. A szolgáltató cégek radikálisak, kikapcsolják a víz- vagy a gázvezetéket.

A klubvezető azt mondja, amit sokan mások, hogy a helyi problémákat, a konfliktusokat a közösség tagjainak kell egymással rendezniük. Ez sajnos ritkán sikerül.

A tapasztalataim szerint még sok az olyan öntörvényű személyiség, aki alaposan megkeseríti a lakótársak mindennapjait. A kirívó példák sorában említettem meg Hajdú Sándornak, hogy az egyik társasházban súlyos konfliktust okozott az egyik lakó azzal, hogy disznótorokat rendezett a pincében. Büzlött a lépcsőház, veszekedéstől volt hangos a ház. Máshol gyümölcsöt erjesztettek az alagsori tárolóban. A lakók életveszélyes mustgáztól tartottak.

Eladták a harmadik emeleti lakást, de a közös képviselőt nem értesítették a változásról. Az új lakó sem tartotta illendőnek, hogy bemutatkozzon a szomszédoknak. Még rosszabb és gyakori, hogy az új család műszaki kontroll nélkül, laikus módon lát hozzá az átalakításhoz, esetleg az épület szerkezetét is veszélyeztetve.

Azt meg éppen a közös képviselők klubjában mesélték, hogy az egyik lakás albérlője hosszú időre elutazott, de nem jutott eszébe, hogy a szomszédot, vagy valakit megbízzon: figyeljen oda, ha távollétében valami baj történne. Történt is. Víz öntötte el a lakást, mások otthonát is veszélyeztetve.

Perpatvar az esti hangos zenélés miatt, áramszünet, mert nagy teljesítményű elektromos készülékkel dolgoztak az alagsorban. És még sorolhatnám a példákat...

- Az ilyen esetek elkerülése végett kell megalkotni a társasház közösen elfogadott, a társasházi törvény szellemében készülő szervezeti és működési szabályzatát, amihez aztán mindenkinek igazodnia kell. Végső soron a városi jegyzőhöz lehet fordulni, aki szabálysértési eljárást indíthat - hívta fel a figyelmet erre Hajdú Sándor.

Közérzet, emberi kapcsolatok, kölcsönhatások - szociológusoknak is izgalmas téma. A társasházakról csak terjedelmes kötetben lehetne teljes képet alkotni. Megérné. ■