



Lakásszövetkezetek és Társasházak  
Országos Szövetsége

# OTTHONUNK

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének kiadványa

XXIII. évfolyam 2012. január

## Újévi köszöntő

Egy meglehetősen nehéz, egy túlfűtött, váraázásokkal teli év után nehéz feladat újévi köszöntőt mondani, különösen arra is tekintettel, hogy az egész világot megrengető pénzügyi gazdasági válság közepén vagyunk. A lakásszövetkezeti, társasházi ágazat az elmúlt esztendőben a törvénymódosítási folyamaton ment keresztül, ami az ágazati szerepét a jogalkotás vonatkozásában erősítette, de a működés, gazdálkodás területén átütő változásokat nem eredményezett. Ilyen előzmények után mégis bizakodással kell az új esztendő feladatai elé nézünk, hisz joggal várhatjuk, hogy a bejelentett kormányzati intézkedések és a LOSZ helyzetértékelésének kormányzat felé történt megismertetése a működés, gazdálkodás terén is kedvező körülményeket teremtenek. Évek óta görgetjük magunk előtt a házkészítő szervezeteket érintő közmuvelő szolgáltatások fogyasztóbarát jellegű módosítási igényét és ismét csak reménykedhetünk abban, hogy a kormányzat végre a széles lakossági kört érintő jogszabályváltozásokat beterjeszti az Országgyűlés elé és ezzel a hulladékékszállítás, a vízközműszolgáltatás, a távhőszolgáltatás igénybevétele a lakásszövetkezetek, társasházak számára jobb pozíciókat hoz.

A működés, gazdálkodás terén elvárt kedvező irányú változásokon túl különös jelentőséget ad 2012-nek az a korábbi ENSZ közgyűlési határozat, mely az idei esztendőt a szövetkezetek világévének nyilvánította. Időszerű a szövetkezetről Magyarországon széles párbeszédet folytatni és a lakásszövetkezeti tevékenységünk méltóbb elismerését hangsúlyozni. Teljesen érhető az a felháborodott hangulat, ami a pénzügyi szektorban, az állami és önkormányzati közigazgatásban, a lakásszövetkezeteket nem, vagy csak érintőlegesen említik a társasházak mellett. Tény, hogy a társasházak száma Magyarországon számottevően magasabb, mint a lakásszövetkezeteké, ez azonban nem ok és alap arra, hogy a lakásszövetkezetek működését, besorolását a társasházakhoz azonosítsák. Nem járható ez az út már csak azért sem, mert a lakásszövetkezeteket és társasházakat önálló törvény szabályozza és ezt a különálló és önálló szabályozást nyilvánvalóan az eltérő szervezet felépítésű gazdálkodási feltételrendszerük indokolja. Természetesnek vehetjük, ha a szövetkezeti világév során ennek a méltatlan megkülönböztetésnek erőteljesebb hangot adunk és hitet teszünk amellett, hogy a lakásszövetkezeti házkészítés mennyire fontos és hangsúlyozzuk azt is, hogy lényegesen körülményesebb, alaposabb szabályozással működnek a lakásszövetkezetek, mint a társasházak, kevesebb is a velük való gond, így ezt népszerűsíteni a szövetkezeti világtól függetlenül is kötelességünk.

2012 egyúttal a lakásszövetkezetek jelentős számánál tisztújítási év lesz, ami fokozott figyelmet követel meg az érintett lakásszövetkezeti közösségektől, hisz nem mindegy, hogy milyen új, vagy a régi új vezetés viszi tovább a lakásszövetkezet irányításának, házkészítési feladatainak szervezését az épületkorszerűsítések ügyét. Napjainkban egyre többször hallani, hogy a lakásszövetkezetek - ez egyúttal a társasházakra is vonatkozatható - vezetése túlnyomórészt idősebb korosztály kezében összpontosul. Felmerülhet az az igény, hogy a fiatalítás sorsdöntő lehet, de önmagában a fiatalítás nem oldja meg a szakszerű házkészítő szervezet sokoldalú irányításának gondját. Indokolt és szükségszerű lenne állami beavatkozás a tekintetben, hogy az irányítás szakszerűsége, szakmai követelmények szintjén erősödjön, az ingatlankezelés és társasházkezelés szakmai képzés kötelező érvényű legyen a lakásszövetkezetek, társasházak vezetői szintjén is. A tisztviselők választással nyerik el megbízatásukat, így csak az önszabályozás és az állami beavatkozás, szakmai képzés kötelezővé tétele együttes hatásaként várható el a vezetés irányítás szakmai színvonalának emelése, ami egyúttal nemcsak a felkészültebb szakemberek ideirányítását hozhatja meg, hanem az anyagi elismerés mértékét is növelheti. Remélhetjük, hogy nem kor kérdése lesz az épületállomány állagvédelmi színvonalának emelése, hanem a szakmaiság és az anyagi elismerés együttes és összehangolt megteremtése útján lesz az biztosítható.

Az előttünk álló esztendő az érdekképviseleti szervezeti felépítésben is a megújulás éve lehet, hiszen új törvényi szabályozást fogadott el az Országgyűlés a társadalmi civil szervezetek működése, gazdálkodása, nyilvántartása és felügyelete terén. Még nem mértük fel, hogy a civil társadalom egészét milyen mélységben érinti az új törvényi szabályozás, de azt biztosan elvárhatjuk, hogy a lakásszövetkezeti, társasházi területi szakmai és országos érdekképviseleti szervezeti felépítést meg kell őriznünk és az új törvényi szabályozáshoz igazítva meg kell újítanunk.

A fenti néhány gondolat legyen most útravaló a 2012-es év indításához és kölcsönösen várjuk el egymástól a megújulási képességet, a szakmánk szeretetét, az egymás iránt érzett bizalmat annak érdekében, hogy munkánk közmegelegedéssel találkozzon. Ennek eléréséhez kívánok a LOSZ Elnöksége, munkatársai nevében is sok sikert, jó egészséget és eredményes új esztendői gazdálkodást.

Farkas Tamás

# OTTHONUNK

## 2012 a Szövetkezetek Nemzetközi Éve

Az Egyesült Nemzetek Szervezete Közgyűlése 2009. december 18-án fogadta el azt a határozatát, mely 2012 évet a Szövetkezetek Nemzetközi Évének nyilvánította.

Az Egyesült Nemzetek Szervezete Közgyűlésének A/RES/64/136 számú határozata arra ösztönzi az ENSZ tagállamai kormányait, a szövetkezeteket, a tagállamokon belül az összes érdekelt felet, hogy használják ki a Szövetkezetek Nemzetközi Évét a szövetkezetek jelentőségének elismerésére. Ugyanakkor a határozat arra is felhívja a figyelmet, hogy a szövetkezetek nélkül nincs valós társadalmi és gazdasági fejlődés, továbbá a szövetkezetek állami elismerése, támogatása nélkül a gazdasági növekedés, a foglalkoztatás és a munkahelyteremtés növelése elképzelhetetlen, egyúttal a jelen gazdasági válságból való kibontakozásnak is egyik megkerülhetetlen eleme lehet a szövetkezés elősegítése.

Ban Ki-moon, az ENSZ főtitkára kijelentette: A szövetkezetek arra emlékeztetik a nemzetközi közösséget, hogy csak a szövetkezetekkel együtt lehetséges a gazdasági életképesség és a társadalmi felelősségvállalás megvalósítása.

Az Országos Szövetkezeti Tanács (OSZT), a magyar szövetkezeti mozgalom képviselőjében - üdvözlö az ENSZ egyhangú döntésével hozott határozatát, amellyel tagállamai – köztük a Magyar Köztársaság – a 2012. évet „Szövetkezeti évvé” nyilvánította. Az ENSZ kifejezésre juttatta, hogy elhatározását annak a vitának eredményeire alapozta, amelyben közgazdászok, tudományos intézmények, valamint politikusok a világválságból való kitörésre, s ezen túlmenően is egy új gazdasági rendszer kialakítására keresik a választ. Ennek során újra felfedezték és elismerik mindebben a szövetkezetek jelentőségét és lehetőségét.

Az OSZT egyetért azokkal a szövetkezetfejlesztési feladatokkal, amelyeket az ENSZ a szövetkezeti évben ezek elérésére előirányzott. Felkéri a Magyar Köztársaság Kormányát, kormányzati szerveket, az Országgyűlésben működő pártokat,

hogy további programjukban juttassák kifejezésre egyetértésüket az önkéntes társuláson alapuló szövetkezetek támogatásával, s alkossák meg a hazai szövetkezés felvirágzását, további fejlődését is segítő szövetkezeti törvényt. Az ipari, mezőgazdasági, kereskedelmi, pénzügyi, lakásfenntartási, diák és szociális területen ma működő szövetkezetek nehéz körülményeik ellenére napjainkban is példamutató tevékenységet folytatnak. Lehetőségeiket, eredményeiket azonban még az erre hivatott intézmények is csak mérsékelten fogadják. Integrációs törekvéseik nem kapnak kellő ösztönzést, támogatást, a szövetkezeti összefogás példái még az oktatásban is csak csekély szerepet kapnak. A szociális célzatú akciók (szociális földprogram, közmunkák szervezése, vásárlási akciók, faluszövetkezetek) szervezésében a szövetkezetek nem kapnak teret, figyelmen kívül hagyva a személyi egyesülésen alapuló, az öntevékenységet, vállalkozási készséget fejlesztő, a szolidaritást, a demokratikus vezetést, ellenőrzést biztosítani tudó képességüket.

Az OSZT meggyőződése, hogy a szövetkezetek éve ma nemcsak alkalmat nyújt a hazai szövetkezeti mozgalom régóta várt megújulásához és megerősödéséhez, hanem jelentős szerepet tölthet be hazánk gazdasági-társadalmi életében.

Az OSZT Elnöksége a Szövetkezetek Nemzetközi Évének hazai központi megemlékezését egybekapcsolja a Nemzetközi Szövetkezeti Napja - szövetkezetek minden év július első szombatján ünneplik – ünnepi rendezvényével, ezzel is számolva az OSZT Elnöksége úgy véli, hogy eljött a szövetkezetek kedvezőtlen helyzete megváltoztatásának az ideje. Megfelelő szövetkezetpolitika folytatása mellett a „Szövetkezeti évre” való felkészülés olyan fordulatot hozhat a hazai szövetkezeti mozgalom életében, ami az ország társadalmi-gazdasági helyzetének erősödésében is érezhető, kedvező hatást fejthet ki, s így Magyarországra is kiterjeszhetővé válik a Szövetkezetek Nemzetközi Évének ENSZ szlogenje: „A szövetkezetekkel egy jobb világ épül !”

OSZT Elnöksége

## Együttes ülést tartott a LOSZ és a LÉTÉSZ Elnöksége és Felügyelőbizottsága

2012-ben változatlan tagdíjak kerültek megállapításra

Megtartotta összevont évváró elnökségi ülését a LOSZ a LÉTÉSZ vezető testületeivel közösen. Az évváró testületi ülésen összegzett értékelés hangzott el az érdekképviseleti tevékenységről, a gazdálkodásról, a tagi és kormányzati kapcsolatrendszer alakulásáról. A szigorú és nehéz gazdasági körülmények között az érdekképviseleti tevékenység kormányzati elismeréseként nyugtázhatták a testületi tagok az Otthonteremtési Tanácsadó Testületben való részvételt, a jogalkotási javaslatok befogadását és azt a szervező és felkészítő érdekképviseleti tevékenységet, amely a lakásszövetkezetek, társasházak felújítási, korszerűsítési tevékenységéhez nyújtott segítséget.

A nehéz gazdasági körülmények közepette is mind a LOSZ, mind a LÉTÉSZ elnöksége 2011. évi szinten maradó tagdíjakat irányzott elő 2012 évre, remélve, hogy a tagdíjfizetési morálra is jó hatással lesz ez a tervezett intézkedés. A LOSZ és a LÉTÉSZ elnökségének együttes ülésén a LÉTÉSZ felügyelőbizottság és a LOSZ felügyelőbiztos is részt vett és éwertékelő álláspontjukat is kinyilvánították.

## Magyar Közlönyben megjelent a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok (2011. október 21-től – 2011. december 14-ig)

- |   |                     |
|---|---------------------|
| <b>224/2011. (X.21.) Korm. rendelet</b>   | <b>MK 124 szám</b>  |
| A reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklám célú berendezések közzététel melletti elhelyezésének részletes szabályairól      |                     |
| <b>31/2011. (X.24.) KIM rendelet</b>  | <b>MK 125. szám</b> |
| A területi számjelrendszerről   |                     |
| <b>97/2011. (X.28.) VM rendelet</b>   | <b>MK 127. szám</b> |
| Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet módosításáról |                     |
| <b>1357/2011. (X.28.) Korm. határozat</b>   | <b>MK 127. szám</b> |
| Az építésügyi szabályozás ésszerűsítéséről és az ehhez kapcsolódó szabványok felülvizsgálatáról                                 |                     |
| <b>2011. évi CXLI. törvény</b>  | <b>MK 128. szám</b> |
| A Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. Törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról                      |                     |
| <b>1374/2011. (XI.8.) Korm. határozat</b>   | <b>MK 130. szám</b> |
| Magyarország II. Nemzeti Energiahatékonysági Cselekvési Tervéről 2016-ig, kitekintéssel 2020-ra                                 |                     |
| <b>2011. évi CXLVII. törvény</b>  | <b>MK 132. szám</b> |
| Az otthonvédelmi intézkedésekkel kapcsolatos egyes törvények módosításáról  |                     |

### Állásfoglalás

A lakáshitel-törlesztésekkel kapcsolatos válságjelenségek felértékeltek a közéletben és a médiában azokat a folyamatokat, amelyek a jelenségekkel kapcsolatos anomáliák, szabályozási hiányosságok és visszaélések megjelenítésében, leleplezésében öltenek testet.

Olyan közhangulat alakult ki, amelyben fennáll annak veszélye, hogy a bankszektort, illetve a teljes ingatlanszakmát a maga teljességében tegyék felelőssé a kialakult helyzetért, a valóban súlyos problémákért. Ilyen közhangulatban minden olyan jelzés, amely szakmai hibát, visszaélést, esetleg bűncselekményt jelenít meg fokozott hatást kelt. A közelmúltban a szakmai körökben közkezen forgott hangfelvétel jól mutatja, milyen jellegű visszaélésekkel lehet számolnunk. Ezzel kapcsolatban fel kívánjuk hívni a szakmai közvélemény figyelmét arra, hogy fokozott érzékenységgel figyeljenek a lakásaikat elvesztőkre érdekeinek képviseletére és védelmére, különös tekintettel a lakás árverezések transzparens lebonyolítására, hogy a bankok és megbízottaik csak szakmailag kifogástalan, nyilvános, ellenőrizhető módon folytassák le az újbóli értékesítést.

A szakmai szervezeteknek fel kell lépniük minden visszássággal szemben, de el kell kerülniük a kétes eredetű információk alapján történő általánosítást. Azonban hangsúlyosan és határozottan védeniük kell a korrekt szakmagyakorlók jó hírét, és a megbízhatóság és szakmai etika felmutatásával példát kell mutassanak.

A Magyar Ingatlan Tanács és a benne tömörült szakmai szervezetek hangsúlyosan és határozottan felhívják a szakmai közvélemény figyelmét arra, hogy a hitelválsággal olyan gazdasági és társadalmi helyzet keletkezett, amelyben a korábbinál is fokozottabban szükséges betartani a szakmai, etikai követelményeket a kiszolgáltatottabbá vált emberek és családok egzisztenciális válságának elhárítása érdekében.

Fokozottan kell figyelembe venni azt, hogy a törvényekben engedélyezett megoldások is jelenthetnek nem, vagy csak nehezen elhárítható hátrányos következményeket úgy a társadalom egésze, vagy az egyén részére ezzel is veszélyeztetve a társadalmi békét.

A Magyar Ingatlan Tanács és a benne tömörült szakmai szervezetek feladatuknak tekintik, hogy együttműködjenek a kormányzattal és minden társadalmi szereplővel abban, hogy a robbanással fenyegető hitelválság megoldására és a hozzá kapcsolódó negatív jelenségek korlátozására szakmai megoldásokat találjanak, és azt a szakmagyakorlás során szakmai etikai normává tegyék.

Különösen felhívjuk szakma képviselőinek figyelmét arra, hogy a végveszélybe jutott adóssokkal kapcsolatban csak szabályos, az etikai normákat is figyelembe vevő eljárásokban vegyenek részt.

Az együttműködés erejével.

Vágner Adrienn	Budaörsi Ingatlan Szövetség
Vitárius Gábor	Ingatlangazdálkodók Egyesülete
dr. Kardos Kázmér	Ingatlanosok Magyarországi Érdekképviseleti Egyesülete
Batta Pál	Lakásbérlők és Lakók Egyesülete
Vass Ferenc	Lakásszövetkezetek És Társasházak Érdekképviseleti Szakmai Szövetsége
Farkas Tamás	Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége
Keresztély Dezső	Magyar Ingatlan- és Létesítmény gazdálkodók Szövetsége
Végső Tibor	Miskolci Ingatlanközvetítők Szövetsége
Osadcow Gergely	Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége
dr. Bék Ágnes	Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesülete
Kocsis Péter	Magyar Ingatlan Klub
dr. Horváth Csaba	Pécsi Ingatlan Szövetség
dr. Sztranyák József	Magyar Ingatlan Tanács

#### 2011. évi CLI. Törvény Az Alkotmánybíróságról

**MK 136. szám**

#### 2011. CLV. Törvény

**MK 139. szám**

A szakképzési hozzájárulásról és a képzés fejlesztésének támogatásáról

#### 2011. évi CLVI. Törvény

**MK 140. szám**

Egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról

#### 17/2011. (XI.29.) MNB rendelet

**MK 140. szám**

A jegybanki alapkamat mértékéről

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény 60. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntésére tekintettel a következőket rendelem el:

1. § A jegybanki alapkamat mértéke 6,50 %

2. § (1) Ez a rendelet 2011. november 30-án lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 3/2011. (I.24.) MNB rendelet.

#### 2011. évi CLXI. Törvény

**MK 143. szám**

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról

#### 2011. évi CLXII. Törvény

**MK 143. szám**

A bírák jogállásáról és javadalmazásáról

#### 2011. évi CLXIII. Törvény

**MK 143. szám**

Az ügyészségről

#### 2011. évi CLXIV. Törvény

**MK 143. szám**

A legfőbb ügyész, az ügyészek és más ügyészségi alkalmazottak jogállásáról és az ügyészi életpályáról

#### 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet

**MK 145. szám**

A lakásépítési támogatásról

#### 257/2011. (XII.6.) Korm. rendelet

**MK 145. szám**

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet módosításáról

#### 2011. évi CLXVI. Törvény

**MK 148. szám**

Magyarország 2012. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról

#### 2011. évi CLXVII. Törvény

**MK 148. szám**

A korhatár előtti öregségi nyugdíjak megszüntetéséről, a korhatár előtti ellátásról és a szolgálati járandóságról

#### 265/2011. (XII.13.) Korm. rendelet

**MK 150. szám**

A Szociális Családiház-építési Program keretében az Ócsa területén megvalósuló építési beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 156/2011. (VIII.10.) Korm. rendelet módosításáról

#### 2011. évi CLXX. Törvény

**MK 151. szám**

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról

#### 2011. évi CLXXV. Törvény

**MK 151. szám**

Az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról



# -Budapest

## Létész - Jubileumi 25 év

A LÉTÉSZ 2011. október 25-én ünnepelte megalakulásának 25. évfordulóját. Az ünnepségnek a Magyar Honvédség Kulturális Központ adott otthont. A jubileumi rendezvényt megtisztelte jelenlétével: Dr. Bagdy Gábor, pénzügyekért felelős főpolgármester-helyettes, Farkas Tamás, a LOSZ elnöke, Balogh Róbert, a FŐTÁV szóvivője, Dr. Sztranyák Józsefet, a Magyar Ingatlan tanács elnöke, Szabó Ákos, a Monor és Vidéke Takarékszövetkezet ügyvezetője.



Megnyitójában Vass Ferenc mint a rendezvény házigazdája és ügyis, mint a Szövetség elnöke tisztelettel köszöntötte a Létész önállóságának 25. évfordulója alkalmából megtartandó születésnapi rendezvényen megjelent tisztviselő hölgyeket, urakat, tag-lakásszövetkezetek vezetőit és tagtársasházak közös képviselőit, valamint a szövetséget támogató cégek képviselőit: Balla Ilona asszonyt, az Első Biztosítási és Befektetési Zrt. menedzserét, Szilágy Péter urat, az Uniqa Biztosító menedzserét, Karsai Krisztiánt, a Novokén IK ügyvezetőjét, Takács Kingát, a Dantes Kft. ügyvezetőjét, Urbán Lászlót, az Öko-urbán cégvezetőjét, Szalka Istvánt, a Mobilinvest vezetőmenedzserét és Bölönyi Csabát, a cég ügyvezetőjét, Lakatos Károlyt, a Progressinacional értékesítési igazgatóját, és Tófalvi György urat, a Techem magyarországi leányvállalatának vezetőjét.

Köszöntőjében méltatta az eltelt 25 év eredményeit. Külön kitért arra, hogy nagy öröm és nem kis büszkeség számára, hogy együtt ünnepelhet mind azokkal, akik az eltelt 25 évben munkájukkal, tiszteletükkel, akarattal, szorgalmukkal mind részt vettek abban, hogy Budapest egyik legnagyobb szervezetévé váljon a szövetség, amely ma közel 400 tagot számlálva 150 000 család érdekvédelmét, érdekképviseletét látja el.

„Tisztelt küldöttek, tisztelt munkatársaim, igen tisztelt vendégeink! Nem egyszerű feladat nagyon röviden emlékezni erre a 25 évre, annak ellenére, hogy 1986. szeptember 1-je sorsdöntő nap volt a Fővárosi Lakásszövetkezet számára, amikor saját kezükbe vehették érdekképviseleti szerveződésüket, annak saját szervezete kiépítését, struktúrájának kialakítását. Ez a nap, ha nem is ünnep, de az emlékezés napja kell, hogy legyen, hiszen alulról építkezve olyan saját érdekképviseleti szervezetet hoztak létre, amely kifejezetten szakmai alapon szerveződött és a kezdettől a mai napig az ágazati szakfeladatok fejlesztését, annak lakóterületi művelőinek hivatását hivatott szolgálni. Mielőtt az elmúlt 25 tanulságát, fontosabb eseményeit felidéz-zük, javaslom, emlékezzünk néhány másodperces főhajtással azokra, akik a maguk területén sokat tettek az ágazat fejlesztéséért, sőt azon túl is, a nagyobb közösség érdekében is vállaltak közfeladatot. Természetesen a teljes körű felsorolást most nem ejtem meg, de jelképesen a legközelebbi múltban elhunytak közül tennék néhány névszerinti kiemelés. Dr. Somlai Miklós, a Lakásszövetkezeti választmány elnöke, aki sokat tett az önálló szövetség előkészítő munkája során. Gölöncséri Károly úr, a Létész első elnökhelyettese. Faragó József, Fekete Tibor, akik szintén a Létész alapító elnökségi tagjai voltak. Siklósi János úr, a felügyelő bizottság tagja volt. Nemcsak a tisztviselőkről emlékezünk meg, hanem az egyszerű lakásszövetkezeti elnökökről is. Penta József úr, Vizer János úr, Somogyi Zoltán, Dr. Pap István, Szalontai Mihály, Fekete Tibor úr, Brankovics László, Kapui Tamás, Vilei Pálné, Tódor György, Veller Lajos, Straub Imre úr. Továbbá mindazokról illik megemlékeznünk, akik, felelősségteljesen, szorgalmasan dolgoztak. Kérem, néhány másodpercre álljanak fel. A kölcsönös, közös teherviselés, kölcsönös segítségnyújtás, önszerveződés, szoli-



# Budapest-



daritás mily magasztos szavak, pedig nagyon is gyakorlatiasak. Ha megfogadjuk és gyakoroljuk mindezeket, hiszen e néhány szóban rejlik a szövetkezés lényege. Ha nem is kiveszendőben vannak e kifejezések, de nagyon megkoptak. Nem is olyan régen, még a '90-es években 9 nagyszövetkezetben működött önelszámoló, karbantartó egység, mely nemcsak a napi feladatokat, hanem az úgynevezett megelőző karbantartást helyben, gyorsan, viszonylag olcsón, magunk által irányítva, sok-sok helyi szakembernek munkát adva fejtették ki tevékenységüket, helyenként egész, vagy több lakótelepre kiterjedően. Néhány példát említve IV. kerületben a Berda, XI. kerületben a Keletföldi egyesület, XVIII. kerületben a Lakatos-telepi társulás, később Lakásszövetkezeti közös vállalatként egyedül álló formában négy kerület lakótelepeinek látta el a karbantartói feladatait. Hasonló módon szerveződött ilyen egység Kispesten a Hunyadi lakásszövetkezetenél is. El kellene gondolkodni azon, hogy a mai világban, amikor sok a munkanélküli, sok a költség, növekvő, egyre nagyobb mértékben terheket kell vállalnunk, hogyan oldjuk meg most a problémákat. Annak idején pontosan ezzel a céllal jöttek létre ezek a szervezetek. A házfelügyelői, a gondnoksági tevékenység is nagyon megváltozott. Őrző-védő cégeknek, számítógépes adatfeldolgozóknak, könyvelői cégeknek adunk ki olyan feladatokat, amelyeket helyben, saját tagjainknak munkát adva sokkal kisebb költségekkel meg lehetett megoldani régebben. Ma alapvetően kényelemből szinte minden ilyen kedvező dolgot feladtunk, és sokkal nagyobb költséggel működtetünk a már említett szektorban külső vállalkozókat. Akkor is, ha ma a vállalkozások korát éljük, talán újra kellene gondolni a lakásszövetkezeti és társasházi ingatlankezelési rendszer működtetését. Mennyi szegény sorsú, fizetésektelen család, vagy tartozó, egyedülálló személy, kismenyegdíjas gondjával találkozunk ma, a válság jelenséget az egyén és a társadalom eladósodottsága, épületeink egyre romló állapota mind-mind gondolkodásra kényszerít. Hiszen előre láthatóan jó néhány évig az ingatlankezelésben a lakásépítés terén is a lehetőségek bővülésére nem nagyon lehet számítani. Így a meglévő eszközeinket, szűkös, de még meglévő lehetőségeinket. a komoly, meglévő szellemi tőkét kellene gazdaságosabban, praktikusán felhasználni, amelyre elődeink már mutattak példát. Mozgósítani kell azt az erőt, melyet az ágazat látensen, de mégis magában hord. nem szeretnék különösebben nosztalgizálni, de ne szégyelljünk meríteni a múlt jó tapasztalataiból, eredményeiből. Néhány szót a Létészről is. A Létész nem teljesen ugyanarra a tevékenységre alakult, mint amit ma végez, hiszen építés előkészítő, lakásberuházó tevékenységet folytatott. Közel 15 000 lakás épült meg a Létész szervezésében, a Budapesti Építő Szövetkezetek formációján belül. Sok-sok tízezer lakás került átvételre az ún. állami célcsoportos beruházásból, melynek utolsó egységeit 2004-ben vettük át, mely konstrukció természetesen ma már nem él. A területelkészítésén kívül, lakások átvételén az úgynevezett garanciális ügyek, későbbiek során felújítások előkészítését is föl vállaltuk. Ma azért meg lehet nézni, hogy a felújítási támogatások ellenére sok-sok gond is megjelenik. Egyrészt van olyan nem olyan mértékben terjedtek ki a felújítások,

ahogy azt a szakma megkívánná, ahogy megkívánná a lakók, hiszen a pályázati források, a lakosság saját ereje is korlátozott. Így nyilvánvalóan abban az ütemben, ahogy ez 2001-ben elindult, a jelenlegi helyzetben ezt nem lehet tartani. Talán ez a kicsit lelassult időszak megfelelő arra, hogy ezek a nem kis feladatok megfelelően legyenek előkészítve, hiszen sok helyen mi magunk vezettük ezeket és rengeteg olyan problémával találkoztunk, ami a rossz előkészítésnek volt a következménye. A garanciális ügyintézésről csak szót ejtek, nem nagyon lehet arról beszélni, hogy kik, milyen minőségben végeznek munkát, és mi lesz azoknak az el nem végzett garanciális feladatoknak a sorsa, hogy amikor fel kellene vállalni ezeket a feladatokat, sajnos sok kivitelezőnk nem is létezik. Egy-két gondolatot ejtenék a lakásprivatizációról, ami már a rendszerváltást megelőzően megkezdődött. Súlyos teher ez a következmény. Az állam mindenképp szabadulni akart a lakásállománytól. A lakosság nem volt a tulajdonosi feladatra felkészülve, sok helyen a mai napig sincs. A nagy kérdés még máig is, hogy miért csak a társasházi formáció volt az, ami ezt a privatizációt teljes mértékben lefedte. Mért nem a szövetkezet? Hiszen ma már szakemberek hada ismeri el, hogy egy fejlettebb ingatlan fenntartási és ingatlankezelési forma és ma már a jogi személyiségnél, a fegyelmezettebb gazdálkodási kötelezettségnél, az állami felügyelet jelenléténél fogva is sok-sok olyasmi fordulhat elő a lakásszövetkezeteknél, ami a tulajdonosok érdekét hivatott szolgálni, ami jelenleg a társasházi konstrukcióban nincs jelen. A Szövetségnek tulajdonképpen mind a két ágazat egyformán gyereke, de hát a különbségtételt egy szülőnek a gyerekei között is meg kell tenni, ha nehezebbre esik is. Ami jó az egyik ágazatban, vegye át a másik is és fordítva. Megvizsgáló a ma világában, hogy az átjárhatóság egyik szektorból a másikba jó-e, hogy ilyen béklyókkal bír. Vannak leválni való vágyók, vannak átalakulni kívánók, vannak egyesülni vágyók, hiszen sajnos megéltük Budapesten és vidéken már több helyen is fizetésektelenül, felszámolási eljárás alá vontak lakásszövetkezeteket, társasházakat is. Ugye a lakásszövetkezetet a cég-bírósság megszünteti. De mi lesz egy társasházzal? Sok olyan kérdés van, mellyel különösen ebben a nehéz időszakban mindenképpen érdemben is foglalkoznunk kell. A tulajdonosi felelősség, mely az indulás idejében jellemző volt, nagyon jelentősen romlott a vállalkozók megjelenésével. Romlott az erkölcsiség, a műszaki színvonal és rendkívül elszaladtak az árak. Egy-két szót talán a jövőről, hiszen ma ünnepelni jöttünk és ez is hozzátartozik. Fontos az önkormányzatokkal, Budapesten különösen a Fővárosi Önkormányzattal való kapcsolat, hiszen ennek jó tradíciói vannak, hasonlóképpen a hatóságokkal, minisztériumokkal való jó kapcsolat. Az érdekképviseleti munkának egy nagyon jelentős része az ún. javaslattevő, opponáló, jogalkotói munkában való részvétel, melyet alapvetően a Szövetség meg is tesz. Önállóan is és más szövetségekkel való együttműködés során. elsősorban a LOSZ-szal, a Magyar Ingatlan Tanáccsal és még néhány szervezettel. Fontos a munkánkban a közmű cégekkel való kapcsolattartás, hiszen nem mindegy a közmű ellátottság, az árképzés, a közművekkel való jó gazdálkodás. Nagyon fontos a pénzügyekkel, biztosítók-





# -Budapest

kal való jó kapcsolat, hiszen ma hitel nélkül nem tud fellendülni ma ez az ágazat sem. Ezek mind visszahatnak a kisebb, nagyobb közösségekre és az egyénre is. Ezek nem megkerülhető feladataink. Fontosnak tartjuk, hogy az ingatlankezelési, kölcsönös támogatási alapot végre létrehozzuk, hiszen nem lehet azt tétlenül nézni, hogy lakóközösségek nehéz helyzetbe kerülnek. A lakásszövetkezetek és társasházak működésének felügyeletéről: úgy ahogy az a lakásszövetkezeteknél működik, a társasházaknál volt már rá próbálkozás, de mégsem. Nem megkerülhető, hogy a nemzetgazdaságnak ez a fontos területe kontroll nélkül működjön, hiszen nagyon sok állami pénz is felhasználásra kerül és nem mindegy az sem, hogy a közösség és az egyén pénze hogy an lesz hasznosítva. Végezetül fontosnak tartjuk, hogy szóljunk arról, hogy nagyon fontosnak tartjuk az egyénekkal, a tagokkal való foglalkozást, kapcsolatépítést. Munkájuk elismerését. 1990-ben alkotta a Szövetség a saját kitüntetési formációját, 210 arra érdemes tisztségviselőt, munkavállalót tüntettünk ki. 1994-től a LOSZ elismeréseivel díjazzuk a budapesti és vidéki munkavállalóinkat. 17 év alatt 34 kitüntetést kaptak Budapestiek és 51-et vidékiek. Budapesten az elmúlt 20 év alatt 12 budapesti tisztségviselő kapott magas szintű állami kitüntetést. Merjük remélni, hogy az elkövetkezendő néhány évben ezek száma gyarapodni fog.

Néhány gondolattal szeretném a mai megemlékezés hivatalos részét lezárni, azzal a szándékkal, hogy most Önökhöz, tisztségviselőinkhöz, kollégáinkhoz fordulnék elsősorban. Közhely, hogy egy nádszál sem az időjárásnak, sem a langyos nyári szélnek nem tud ellenállni. Ennek jegyben fogantatott valamikor a Szövetség elmélete, hogy viszont egy nád kéve köteg, egy marék nyílvesztő együtt szinte eltörhetetlen. Ilyen a Lakásszövetkezetek Szövetsége, ilyenek vagytok Ti és mi, a Szövetség az ott ül, mi a tagok vagyunk. S az általunk képviselt tagság adja a mi erőnket. Akik azt mondják, hogy együtt oldjuk meg a feladatokat. Ezeket a feladatokat, amik elhangoznak az elmúlt években és azok, amik még előttünk állnak. Hiszem, hogy a jövő útja ez, hiszem azt, hogy az összefogás, a szövetkezés ki fog bontakozni a társasházi oldalon is, meg fog erősödni a Szövetségen belül is. Miért hiszek ebben töretlenül? Egyetlen egy dolog van, amit mindenki magával hozott ma is, aki itt van. Mindenki, aki itt van és a Létész tagja, az úgy került ide, hogy az általa irányított, vagy képviselt társasház, lakásszövetkezet tagjainak bizalmát élvezte. Azt gondolom, hogy a ma este mottója a vidámság és a jókedv mellett annak kell lennie, hogy ezzel a bizalommal, a legfontosabb kincsünkkel tisztességesen bánjunk. Felelősségünk van. A mi felelősségünk az, hogy ennek a bizalomnak, amit olyan emberektől kaptunk, akik bennünk látják azt, hogy a lakhatás, az otthonuk biztonságának problémáját mi tudjuk megoldani, érdekeiket mi tudjuk a legjobban képviselni, ezzel a bizalommal ajándékoztak és ruháztak fel minket. Arra kérem az összes jelenlévő képviselőt, hogy egy másodpercig gondoljon arra, hogy került ő a posztjára, gondoljon arra, hogy ezt a bizalmat ő megkapta és szeretném, ha fogadalmat tennék arra, - én legalábbis megteszem,- hogy ennek megfelelően próbálunk eleget tenni feladatainknak."



A visszaemlékezést követően a jubileumi ünnep alkalmából Vass Ferenc a Létész nevében megajándékozta Új Attilát, a Szövetség alapító elnökét. „Az ajándékot olyan személynek szántuk, aki egész életútjával ennek a Szövetségnek a szolgálatában állt és tisztelhetjük. Fiatalként került ebbe az ágazatba, mint építészmérnök, elragadta ennek az ágazatnak a szépsége, a munka öröme és mai napig tevékenykedik a lakóközösségek érdekében.”

A protokoll rész lezárását követően nem maradt más, mint a vacsora és a szülinapi torta elfogyasztása. Közben zenés produkcióban gyönyörködtek a vendégek, majd a tombolasorsolásnak örülhettek a nyertesek. Az est programját meghitt, baráti beszélgetés zárta.

