

25 év a lakásszövetkezetek és társasházak szolgálatában
 Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége alapításának
 25. éves jubileumi megemlékezése LOSZ Országos Küldöttgyűlése
 2015. május 6. Gödöllő

Farkas Tamás LOSZ elnök ünnepi köszöntője

Hölgyeim és uraim, kedves barátaim!

Az 1980-as évek vége felé megindult egy reformértékű társadalmi átalakulási folyamat. Ennek a folyamatnak nemcsak politikai, gazdasági hatása volt jelentős, hanem a társadalmi civil szerveződések korábbi rendszerét is mélyrehatóan érintette. Ennek volt köszönhető, hogy a lakás-, takarékos és az áfészek érdekképviselői feladatait ellátó SZÖVOSZ X. Kongresszusa mondta ki annak igényét, hogy e tömörülésben résztvevő három fogyasztói típusú érdekképviselő lépjen önálló útra.

Kiemelkedő jelentőségű lépés volt az önállósá válás folyamata, hiszen nemcsak alapszabályt, egy szervezeti ügyviteli rendszert kellett kialakítani, hanem új gondolkodásmódnak, új elvárásoknak is meg kellett felelni. Az önállósá válás nemcsak egy szervezeti változás volt, hanem embereket, sorsokat is érintett és szinte az egész országon keresztül elindított egy hasonló érdekképviselői szervezeti struktúraváltást is.

Az 1990. április 21.-i önálló érdekképviselőtté történő megalakulás egy újszerű lehetőséget is felkínált, nevezetesen kezünkbe adta sorsunk irányításának, befolyásolási lehetőségét és mindannyian, akik annak idején e döntések meghozatalának résztvevői voltunk reménykedtünk és bízunk is abban, hogy szándékaink rendre megvalósulnak.

Nem volt zökkenőmentes az indulás, egyszerre akartuk a társadalmi és a hivatali vezetés egységét megteremteni úgy, hogy folytatni is kellett a hagyományok szerint jól működő érdekképviselői rendszer kedvező elemeit, de érvényesíteni is akartuk a demokratikus újjászerveződés kínálta lehetőségek kiaknázását.

Mint minden átalakulás és újszerű szerveződés hozott hibákat is magával. Így utólag már megállapíthatjuk, hogy volt erőnk a hibás lépéseket korrigálni, a működési zavarokat helyreigazítani és az eredeti szándéknak megfelelő, hatékonyan működő érdekképviselői alapjait lerakni és egy erős és tekintélyes érdekképviselői létrehozását megalkotni.

Az elmúlt években a LOSZ elnökeként néha aggódást, de túlnyomórészt különleges törődést és önzetlen erőfeszítést tapasztaltam tagjaink részéről, szerte az országban. Úgy gondolom, hogy a 25. jubileumi év alkalmával mindenekelőtt köszönetemet és hálaomat kell kifejeznem mindazoknak, akik a lakásszövetkezetek, társasházak működését biztosították, az érdekképviselői tagságukkal hozzájárultak fennmaradásunkhoz, töretlen fejlődésünkhöz.

Hazánkban ma az érdekképviselőket számára nem éppen a legkedvezőbb feltételek állnak rendelkezésre, nem miattunk, akik tesszük dolgukat, hanem azok miatt, akik ezt előidézték és tetlenül nézik is. Szébb jövőről álmodtunk, de ahogy öregszem, egyre inkább hiszem, hogy csak az álmaink maradandók. Van azonban egy mondás: Minden emberi bölcsesség összegezhető két szóban: várakozás és remény. Fordítsuk végre az arcunkat a nap felé, és akkor talán minden árnyék és gond mögénk kerül. Tegyük továbbra is dolgunkat, és amit elképzelünk, arról soha nem mondjunk le, mert az élet korántsem tökéletes, de mégsem annyira reménytelen.

Alapításunkkor függetlenséget, szabadságot akartunk, nem olyant, hogy azt tehetjük, amit akarunk, hanem hogy nem kell megtennünk, amit nem akarunk. Elmondhatjuk, hogy megvalósítottuk ezt az elképzelést és nyugodtan elmondhatjuk azt is mindenkinek, hogy mikor, és mit tettünk, így eddigi munkánk elérte célját.

Valójában csak az tudja, hogy meddig mentünk, mit is értünk el, aki azt is látta, hogy honnan indultunk el. Sajnos sokan nincsenek közöttünk, azok közül, akikkel együtt kezdtük. Legyen ez a pillanat, hogy nevek említése nélkül most örülök is emlékezzünk. Kérlek benneteket, egy perces néma felállással adozzunk kortársaink emlékének.

Tisztelt hallgatóság, ünnepi közösség!

Kezdetől fogva úgy gondoltam, hogy nem a jelennek, hanem a jövőnek kell dolgozni, nem a hirtelen zsebre vágható pillanatnyi sikernek. Azt szoktam mondani, hogy nem a munka fáraszt, hanem az eredménytelenség. Szeretem az érdekképviselői munkát, ha az eredményes. Nem egyszer fordult elő, hogy csalódnom kellett, de beláttam, az élet túl becses ahhoz, semhogy tartalmatlanul, cél nélkül, üresen, és végső soron remény nélkül éljünk. Ha az ember hisz valamiben, akkor nyugodtan elvállalhatja a megbízást, még akkor is, ha időnként kerül a siker. Így hát az a közösség, amelyik velem, mögöttem dolgozott az elmúlt években méltán vállalhatja az alapítók üzenetét: alkossunk, gyarapodjunk és osztozzunk sikereiben, gondokban, de ne feledjük mi a küldetésünk. A LOSZ fennállásának 25 éves jubileumát ünnepli 2015-ben. Elmondhatjuk azt is, hogy a munkánk kilencven százaléka attól is függött, milyen a kapcsolati tőkénk, kiket ismerünk, mennyire ismernek bennünket, mert ha ez nincs, lehetünk mi akármennyire tehetségesek, csak kevesen fogják tudni, hogy a világon vagyunk.

Büszkék lehetünk arra, hogy az elmúlt években nemcsak megőriztük, hanem meg is erősítettük pozíciónkat a hazai lakáságazat érdekképviselői, civil szférájában, nem feledve küldetésünket rangos és elismert ágazati érdekképviselőtté váltunk itthon és nemzetközi szinten is.

A társadalmi szükségletek ma és a jövőben is változatlan mértékben indokoltá teszik a LOSZ szerepvállalását. Alapítónk akaratát teljesítjük azzal, ha továbbra is lehetőségeink maximális kihasználásával segítjük az érdekkörünkbe tartozó házközvetítő szervezetek működésének, gazdálkodásának hatékonyságát. Végül megköszönöm állami és civil partnereinknek, szponzorainknak, mindazt a szellemi és anyagi segítséget, amely nélkül országos szövetségünk ma sokkal nehezebben láthatná el társadalmi és érdekképviselői feladatát. Jusson eszünkbe: ha egy munka megéri, hogy csináljuk, akkor azt is megéri, hogy jól csináljuk.

Tegyük így a következő 25 évben!

A LOSZ Elnöksége 2014. évi tevékenységéről és a LOSZ gazdálkodásáról szóló beszámolója a 2015. május 6-i LOSZ Országos Küldöttgyűlésnek

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Küldöttgyűlésének 2014. évi ülése megkülönböztetett figyelmet kíván nemcsak a beszámolási időszak tevékenységére tekintettel, hanem az országos szövetség alapításának jubileumára is. A LOSZ Elnöksége jelenti a küldöttgyűlésnek, hogy 2014. évi tevékenysége teljes körűen megfelelt az alapszabályi elvárásoknak és a szövetség eleget tett mindazon alapszabályi és jogszabályi kötelezettségének, melyek az elmúlt évben feladatai ellátása során jelentkeztek. Az elnökség működéséről, tevékenységéről rendszeresen tájékoztatást adott a LOSZ tagjainak részben az Otthonunk c. negyedévente megjelenő sajtótermékében, részben a területi szakmai szövetségi vezetők, illetve a közvetlen LOSZ tagi találkozók útján. Az elnökség meghívások esetén képviseltette magát a területi szakmai érdekképviselők rendezvényein és igyekezett minden olyan vitás vagy országos érdeklődésű témában kezdeményezni intézkedni, melyre felkérést vagy tapasztalatszerzést alapján okot látott. 2014. nem tekinthető rendhagyó évnél az előző évekhez képest, továbbra is a tagi érdeklődés problémák tekintetében kellett foglalkoznia a LOSZ-nak a közműves vízellátás jogszabályi környezetével, a gázüzemű berendezések felülvizsgálatának anomáliáival, a hulladékgyűjtés megváltozott jogszabályi feltételeiből adódó gondokkal és a katasztrófavédelem, tűzvédelem megújult elvárásaival. Természetesen az itt említett és kiemelt kérdéskör nem fedti teljesen a LOSZ érdekvédelmi körét, de mindenképpen a kiemelkedő és legtöbbet foglalkoztatott kérdések között ezeket kell említeni. Az elnökség 2014-ben négy alkalommal ülésezett és összesen 12 kérdéskörben hozott határozatot. A határozatok harmada a gazdálkodással, a napi működéssel összefüggésben jelentkeztek, további egyharmada a LOSZ jogalkotáshoz kapcsolódó javaslatok tárgyalásához kötődött, a fennmaradó egyharmada a tagfelvételhez, a CECODHAS tagdíjfizetéshez bel- és külföldi kiküldetésekhez, illetőleg a LOSZ 25 éves jubileumi megemlékezésének megtartásához, kitüntetések és elismerések adományozásához kapcsolódott. A határozatok a megadott tartalommal és határidőre végrehajtásra kerültek, illetőleg jelen küldöttgyűlés napjával teljesülnek.

Az elmúlt évi országos küldöttgyűlés a LOSZ feladatát tüzte ki, hogy a részben a fentiekben már érintett problémák mellett több jogszabály-módosítási kezdeményezéssel éljen. Ezek között szerepel a hátralék növekedés mérséklését segítő intézkedés, a társasházi, lakásszövetkezeti törvény rezsiköltség csökkentéssel kapcsolatos túlzó előírások felszámolása és a közműtörvények fogalmi körének áttekintése. Az elnökség jelentheti a küldöttgyűlésnek, hogy valamennyi jogalkotáshoz kapcsolódó elvárásnak eleget tett és a Kormány előtt van egy nyolc pontból álló hátralékbejelentéssel kapcsolatos intézkedéscsomag javaslata, a rezsiköltség csökkentéssel kapcsolatos hirdetményi kötelezettség megszüntetésével összefüggő törvénymódosítási javaslat, valamint a társasházi törvényességi felügyelet új alapokra történő helyezését indítványozó előterjesztés. Azon túl, hogy az elnökség a küldöttgyűlési kötelezettségének eleget tett, kényszerűen kell megállapítania azt, hogy a kormányzat a betervezett javaslatokat, kezdeményezéseket nem tekinti kiemelten gyors intézkedésű ügynek, így az érdekvédelmi munka hatékonysága a jogalkotásban kellően nem érvényesül. A fenti felsorolásból kimaradt a közműtörvények felülvizsgálatával kapcsolatos LOSZ javaslat, aminek oka, hogy a kormányzat e témában betervezett szövetségi javaslatot nem tartotta megalapozottnak és továbbra is a jelenlegi közüzemi törvények fogalmi rendszerét tekinti megrövidítottnak.

Az országos szövetség kormányzati kapcsolatához kívánkozik annak ténynek a bejelentése is, hogy stratégiai megállapodást kötött az országos szövetséggel a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium és munkakapcsolati szintű együttműködést folytat a Nemzetgazdasági Minisztériummal.

A LOSZ tagsági, pártoló tagsági és társ érdekvédelmi tevékenységéhez való viszonyáról elmondható, hogy az a korábbi évekhez hasonlóan tartalmi és formai elvárásoknak megfelel. Az elnökség sajnálatos tényként tapasztalta a tagi kör szűkülését, ami elsősorban a nagyobb lakásszövetkezetek érdekvédelmi köréből való kilépésben mutatkozott meg. A LOSZ Elnöksége minden évben az alapszabályi kötelezettségének eleget téve felméri a tagi kör jellemző mérőszámait (küldötti létszám megállapítása miatt) és ezúttal a jubileumi évre is tekintettel összehasonlító kimutatást készített az 1990-es évhöz képest. Ebből az derült ki, hogy az elmúlt 25 évben 255 lakásszövetkezet tagsági jogviszonya szűnt meg az érdekvédelmi körben (ez 56.282 db lakást jelent) és ezt a csökkenést csak kismértékben tudta kompenzálni a 165 társasház érdekvédelmi körhöz csatlakozása (ez 5.949 lakásbővülést jelentett). A tagi létszám csökkenése mindenképpen elgondolkodtató, hiszen ez nemcsak a területi szakmai szövetségeknek jelent bevételkiesztést, hanem az országos szövetségnek is. Ezzel a sajnálatos tényvel egyidejűleg kell szövegeznünk a kérdéskört is, amelyik szinte 2008-tól kezdődően minden küldöttgyűlésen felmerült, nevezetesen a LOSZ folyamatos vagyonszerzésének. A 2008 évi tisztségviselői választással egyidejűleg érte az országot és az ágazatot az a gazdasági válság, amely a LOSZ tagdíjpolitikájára olyan hatást

jelentett, hogy a korábbi küldöttgyűlési hatáskörben tartott tagdíjemelési folyamatot megállította és egy inflációkövető elnökségi hatáskörbe sorolt moratórium lépett életbe. 2010-től az inflációkövető tagdíjemelési és felfüggesztésre került részben a tagi jövedelmi helyzet romlása, a devizahitelek miatti kezdeti hátraléknövekedése, részben a LOSZ pénzeszközeiből történő költségvetési hiányt kiegészítő döntés miatt. Az elnökség ezekre is tekintettel szükségesnek tartja jelen beszámolója keretén belül az elmúlt években gyakran utalt azon küldöttgyűlési határozatának idézését, mely miatt alapvetően felgyorsult a LOSZ vagyonszerzése. Ez a hivatkozott küldöttgyűlési határozat az alábbiakat mondja ki: „8/2009. (V.06.) küldöttgyűlési határozat

A Küldöttgyűlés, a költségvetést érintő tagdíj, személyi bér és tiszteletdíj megállapítási részadatokat, valamint a céltartalék elszámolás bevételi oldalán történő kiegészítést is figyelembe véve a LOSZ 2009. évi költségvetéséről a küldöttek számára rendelkezésre bocsátott részletező adattáblák ismerete alapján 57.318 eFt kiadási 46.200 eFt bevételi előirányzat adatokkal jóváhagyta. A küldöttgyűlés a LOSZ tagszövetségei anyagi, vagyoni, illetve a szövetségekbe tömörült lakásszövetkezetek tagjai jövedelmi helyzetére tekintettel tudomásul vette, hogy az országos szövetség jóváhagyott költségvetésének hiányát a LOSZ mindenkori készpénzvagyonából kell pótolni, egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy a LOSZ Elnöksége a szövetségi tagok évenkénti tagdíját inflációkövető mértékben állapítsa meg. „

A fenti küldöttgyűlési határozat a LOSZ gazdálkodására alapvető kihatással volt és annak betartását, végrehajtását sem a küldöttgyűlés, sem az elnökség eddig nem vonta kétségbe és nem javasolta annak felfüggesztését vagy megváltoztatását. Minderre tekintettel az elnökség 2014. őszi belső vitát kezdeményezett a közvetett és közvetlen tagság tagfelvételi eljárása tekintetében és ugyan 2014-ben nem döntött, de 2015 tavaszán azt a moratóriumot, amelyet a tagfelvételi eljárás során az elnökség gyakorolt, 2016-tól felfüggeszteni javasolja. Ez a moratórium a gyakorlatban azt jelentette, hogy az elnökség nem vett fel közvetlen tagnak olyan lakásszövetkezetet vagy társasházat, amelynek körzetében területi szakmai érdekvédelmi működik és az a LOSZ-nak a tagja. Ez az elnökségi kezdeményezés a jövőt illetően méltán fog vitát kiváltani és ezzel egyidejűleg ráirányítja a figyelmet arra is, hogy az országos szövetség működése, gazdálkodása hogyan folytatható a jövőben. Ismeretes a küldöttek körében, hogy 2007-ben a budapesti Szabadság téri székház, a tulajdonostársaival közös döntés alapján eladásra került. Az ebből származó 320 millió forint készpénz a LOSZ vagyonát gyarapította és az értékesítés évében egy vagyonportfólió kezelési határozat is született. Ennek során vásárolt a LOSZ Budapesten egy lakóingatlan 77,5 millió forintért és a fennmaradó készpénzt – egy portfóliókezelési pályázat nyerteseként – az Erste Befektetési Zrt. kezelésére bízta. Az elmúlt időszakban változatlanul ez a társaság végzi a LOSZ pénzeszköz-befektetési ügyleteit. A portfólió induló befektetési állománya 242,5 millió forint volt, ami 2014. december 31-ére 248,8 millió forintra mérséklődött. Ezzel egyidejűleg – a LOSZ mérlegébe kimutatott tárgyi eszközöket tekintve – 85 millió forint vagyoni, de nem pénzeszköz állománya is van az országos szövetségnek. A fentiekből az a következtetés vonható le, hogy a 320 millió forintos vagyon 248,8 millió forintos vagyonra mérséklődött. Ebből az is látható, hogy ha ez a tendencia folytatódik, akkor az országos szövetség gyakorlatilag feléli a vagyonát és a működése hosszabb távon veszélybe kerülhet. Az elnökség felelőssége, hogy ezt a folyamatot még kezelhető állapotban és időpontban fékhez, illetve egy új jövőbeni vagyonkezelési politikát kezdeményezzen. Egy ilyen jellegű felülvizsgálat azonban túlmutat pusztán az pénzeszközök felhasználásán vagy megőrzésén és indokoltta teszi azt is, hogy a működéssel összefüggő teljes témakör vizsgálat tárgyává váljon. Erre is tekintettel az elnökség indítványozza azt, hogy kötelezze a küldöttgyűlést az országos szövetség elnökségét egy jövőbeni működést, gazdálkodást érintő teljes körű elemzés összeállítására, azt bocsássa tagi vitára és legkésőbb 2015. szeptember végéig terjessze a megvitatott előterjesztést a küldöttgyűlés elé. Az elnökség egyidejűleg kéri a küldöttgyűlést, hogy kellő előterjesztés hiányában jelen ülésén ne nyisson vitát a kérdéskörben, mert ellenkező esetben az megalapozatlan és a jövőre esetleg káros döntést is eredményezhetne.

E téma tárgyalása során szükséges szólni a LOSZ 2014. évi költségvetésének teljesítéséről is. A kiadott táblázat és a LOSZ egyszerűsített éves beszámolója és eredmény-kimutatása tartalmazza a gazdálkodás főbb adatait és egyidejűleg bemutatja a 2015. évi költségvetési előirányzat adatait is. Az elnökség a gazdálkodás számai kapcsolatban szóbeli kiegészítést ad és indokolja is egyúttal a felülvizsgálat és ellenőrzött számok megalapozottságát. Ezzel egyidejűleg javasolja az elnökség a 2014 és 2015 évi, kiküldött írásos anyagban szereplő gazdálkodási adatok elfogadását.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A LOSZ Elnöksége túl az alapszabály szerinti működés biztosításán, tevékenysége során az alábbi feladatokról is szólni kíván. A lakásszövetkezetek, társasházak működési, gazdálkodási körülményeinek javítása kiemelt elnökségi feladat, azonban ez nem látható el anélkül, hogy társ érdekvédelmi szervezettel is folytasson együttműködést a LOSZ. E tekintetben kiemelten kell szólni a Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesülettel és a Magyar Ingatlan Tanáccsal kialakult munkakapcsolatról. Mindkét szervezet kölcsönös érdeke, hogy

Beszámoló A LOSZ Felügyelő biztosának 2014.-évi munkájáról

a lakásépítés és a felújítás a kormányzat részéről kiemelt hangsúlyt kapjon és a jelenleg kialakult gyakorlatot egy érdemi változás váltsa fel. Ezen együttműködés keretében került indítványozásra a kormányzat felé egy otthonteremtési érdekegyeztető fórum létrehozása, a lakásépítés és felújítás támogatási környezetének áttekintése, megújítása. Ez a folyamat 2014 év őszén indult el és remélhetően ez évben beteljesedik. A hazai érdekképviseleti rendszer tapasztalatai az elmúlt évben egy, a Szövetkezeti Fejlesztési Kutatási Alapítvány támogatás révén összehasonlításra került a nemzetközi érdekképviseleti rendszerrel. Erre tekintettel megállapítást nyert, hogy a magyar szövetkezeti mozgalom – ideértve a lakásszövetkezeti ágazatot is – messze elmarad a nemzetközi trendtől és erre a tényre szintén indokolt a kormány figyelmét részben az ágazati nemzeti szövetkezeti szövetségek, részben az Országos Szövetkezeti Tanács révén felhívni. Remélhető, hogy az érdekegyeztetés a szövetkezeti érdekképviseleti vélemények, javaslatok a jövőben eredményesebb kormányzati befogadást nyernek.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A LOSZ Elnöksége beszámolójában a teljességre való törekvés reményében a legfontosabb tevékenységéről említést tett. Továbbra is töretlen feladatának tekintti az elnökség a lakásszövetkezeti, társasházi törvények és az ehhez kapcsolódó gazdálkodási jogszabályok életszerűbbé tételét és kiemelt figyelmet fordít a lakásszövetkezetek, társasházak működésével kapcsolatba kerülő közműszolgáltatások országos érdekképviseleti szervezeteire, hogy velük közösen fellépve javuljon a közszolgáltatás színvonala, ezzel együtt a LOSZ érdekkörébe tartozó házközelítő szervezetek gazdálkodása. A LOSZ Elnöksége kéri, hogy a küldöttgyűlés vitassa meg az elnökség írásos és a szóbeli kiegészítés során benyújtott beszámolóját és a LOSZ Elnöksége határozati javaslataival együtt azokat fogadja el. LOSZ Elnöksége képviselőjében

Farkas Tamás
elnök

Tájékoztató a LOSZ Országos Küldöttgyűlésének 2015.05.06-i határozatairól

1/ 2015.(05.06.).sz. küldöttgyűlési határozat:

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Elnökségének 2014. évi szóbeli és írásbeli beszámolóját megvitatta és azt a vitában, valamint a vita-összefoglalóban elhangzottakkal kiegészítve egyhangúan, teljes egészében elfogadta.

2/ 2015.(05.06.).sz. küldöttgyűlési határozat:

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Felügyelő biztosának 2014. évi írásos és szóbeli beszámolóját a vitában és a vita összefoglalóban elhangzottakkal kiegészítve egyhangúan, teljes egészében elfogadja.

3/ 2015.(05.06.).sz. küldöttgyűlési határozat:

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ 2014. évi költségvetés teljesítéséről szóló kimutatást, a LOSZ 2014. évi egyszerűsített beszámolóját és eredménykimutatását az írásban kiadott számszaki adatokkal megegyező formában egy tartózkodás mellett és ellenszavazat nélkül elfogadta.

4/ 2015.(05.06.).sz. küldöttgyűlési határozat:

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ 2015. évi költségvetési előirányzatát az írásban kiadott kimutatás számszaki adatai alapján három tartózkodás és ellenszavazat nélkül elfogadta.

5/ 2015.(05.06.).sz. küldöttgyűlési határozat:

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Elnöksége tagjainak és Felügyelő biztosának tiszteletdíjait - 2015. január 1-i hatállyal – három tartózkodás mellett és egy ellenszavazattal az alábbiak szerint elfogadta:

elnökhelyettes és a felügyelő biztos:	61.500 Ft/hó
elnökség tagjai, póttagja:	43.500 Ft/hó

6/ 2015.(05.06.).sz. küldöttgyűlési határozat:

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ elnökének alapbérét 2015. január 1-i hatállyal egyhangúan, a jövőhagyott költségvetésben előirányzott 3,0% mértékű bérfejlesztés figyelembevételével állapítja meg.

7/ 2015.(05.06.).sz. küldöttgyűlési határozat:

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése nyolc tartózkodás és egy ellenszavazat mellett kötelezi a LOSZ Elnökséget, hogy 2015. július 30-ig paritásos alapon megbízott 11 tagú előkészítő bizottság útján készítse el az országos szövetség rövid, közép- és hosszú távú működésének, gazdálkodásának elemzését, különös tekintettel a tagsági rendszerre, a tagdíj struktúrára és a LOSZ vagyonának felhasználására. Az elnökség az elemzést bocsássa vitára és 2015. október 30-ig hívja össze a LOSZ Országos Küldöttgyűlésének rendkívüli ülését, és jövőhagyás végett terjessze be az elnökség a rendkívüli küldöttgyűlés elé a vitában elhangzott észrevételeket és javaslatokat.

A 2014 évben elvégzett illetve végrehajtott felügyelő biztosi ténykedésem, ellenőrzési tevékenységem, annak során tapasztaltakkal kapcsolatos megállapításaimat az alábbiakban terjesztem elő.

Az országos szövetség elnöksége 4 soros, munkarendben szereplő ülést tartott. Az országos szövetség feladatát részben a küldöttgyűlés által előírt feladatok elvégzésével, azok végrehajtásával, másrészt az előre elkészített munkatervének megfelelően végezte. Megállapítható, hogy az országos szövetség elnöksége és testületei az alapszabályban valamint az idevonatkozó jogszabályoknak, és rendelkezéseknek megfelelően végezték munkájukat. A testületi ülések végig követték a szövetség gazdálkodásnak egészét, figyelemmel kísérték a szövetség elmúlt évi munkáját, részletesen foglalkoztak annak kapcsolatrendszerével, amelyek megléte megfelelő működése, szorosan összefügg a szövetség munkájával, annak jogszabály, illetve törvényalkotási, lakáspolitikai feladataival. A testületi ülések meghívói, írásos anyagai időben eljutottak a meghívottakhoz, határozatképtelenség miatt elnökségi ülés nem maradt el. A LOSZ Elnökségi üléseken részt vettem, melyekről, és az ott elhangzottakról hitelesített jegyzőkönyv készült. Az elkészült anyagok a szövetség irattárában nyilvántartással ellátva fellelhetők.

A 2014 évben, mint máskor a szövetséghez számos részben tagsági részben lakossági panaszbejelentés érkezett. Ezekre a szövetség ügyviteli szervezete kellő tartalommal és határidőben válaszolt, több esetben kikérték területi szakmai érdekképviselet véleményét is. Személyemhez egy alkalommal érkezett bejelentés, kérve a szövetség és a felügyelőbiztosi közreműködést egy budapesti lakásszövetkezetről kialakult törvénytelen helyzet kivizsgálása és megszüntetése tárgyában. Sajnos csak tanácsal tudunk szolgálni, mivel az említett lakásszövetkezet sem a főváros, sem az országos szövetség tagsági rendszerében nem szerepelt. Vizsgáltam a szövetség pártoló tagságának alakulását, Megállapítható, hogy az elmúlt évben komoly változás nem történt, a pártoló tagok száma nem nőtt, minimális lemorzsolódás tapasztalható. A problémát az jelenti, hogy országosan a lakásszövetkezetek túlnyomó többsége túl van a panelprogramon, elérhető, megvalósítható pályázati lehetőségek nincsenek, így a beruházások iránti érdeklődés erősen lecsökkent, így a pártoló tagoknak csökkent az üzleti érdeklődése is. A szövetség szerződéseit azok rendszerét is vizsgáltam az elmúlt évben, azokat szabályszerűen rendben találtam a szerződések a velük kapcsolatos küldöttgyűlési illetve elnökségi határozatokban foglaltakkal megegyezően. Vizsgáltam a szövetség szigorú számadású nyomtatványainak nyilvántartását, valamint az utalványozások szabályszerűségét. Ellenőrzésem alkalmával ezeket rendben találtam. Eddig valamennyi beszámolómban említést tettem a LOSZ által létrehozott Otthonunkért Alapítványról, illetve annak működéséről. Megállapítottam, hogy az elmúlt időszakban alapítói felügyelet mellett, és szabályszerűen működött, a közhasznúsági feltétel zavartalan fenntartása érdekében 2014-ben az alapítótól az anyagi támogatást indokoltan igényelte (az alapítvány közhasznúságának fenntartásához kötelező az eredményes gazdálkodás, 2013-ban ez nem volt meg, ez indokolta a pótlólagos támogatást). Az elmúlt évben ünnepelte a TECHEM Hungária Kft. alapításának 25. éves jubileumát. Az ünnepség sorozata keretében pályázatot írt ki lakásszövetkezetek és társasházak részére 2014-15 évben végrehajtható fűtéskorszerűsítési munkálatokra. A pályázó lakásszövetkezetek, társasházak, ha korszerűsítési munkáikat a TECHEM Kft. bevonásával végzik, akkor 15-20 % vissza nem térítendő támogatásba részesülnek. 18 pályázat érkezett 2014. szeptemberig, ebből 16 szövetkezetről elkészültek a munkálatok. 290 millió Ft értékben, ennek 20 %, 58 millió Ft került visszafizetésre a pályázók részére. A LOSZ beszámoló küldöttgyűlése előtt megkerülhetetlen, hogy az elmúlt időszak pénzügyi botrányai miatt ne foglalkozzunk a LOSZ befektetési portfóliójával, annak biztonsági, hozam és jövőbeli alakulásának kérdéseivel. Mindenekelőtt ki kell jelteni, hogy a LOSZ pénzeszközei a 2007-ben eladott székház értékesítés után megkülönböztetett figyelmet kaptak, egyrészt a nagyságrendje, másrészt a tagdíjstruktúra miatt. Ismertes, hogy alapszabályában úgy rendelkezett a LOSZ küldöttgyűlése, hogy ez a vagyon oszthatatlan, ugyanakkor a LOSZ alapítása óta tervezetten alacsonyban tartott tagdíj pótlásában kiemelkedő szerepe van a hozamának. Emiatt került sor a szerzett vagyon portfólió kezelésére és több ajánlat alapján az Erste Befektetési Zrt. kiválasztására. Az Erste Befektetési Zrt. az Erste Bank Hungary Zrt. nyereséges vállalkozása, 100 %-ban az Erste Bank Hungary Zrt. tulajdonában van, 2014-ben a legnagyobb tőzsdei forgalmazó volt. Szükséges továbbá kijelteni, hogy az ismert brokerbotrányok kapcsán nem érintett, veszteséget nem szenvedett el, a közintézmények, minisztériumok pénzkivonása sem érinti az Erste csoportot. Az Erste Bank Hungary Zrt. a magyar bankszektor egyik legnagyobb és az ausztriai anyavállalata útján tőkeerős, pénzügyi háttérrel is bíró, a régió egyik legerősebb és legstabilabb bankcsoport szereplője. A Bankcsoport a forintosításból adódó veszteségeit már a tavalyi évben pótolta tőkeemeléssel. Az Erste devizahitelekkel való elszámolást a hazai bankszektorban elsőként hajtotta végre. Mindezek után a teljes magyarországi Erste Csoport 2014 utolsó negyedévet már pozitív eredménnyel zárta. Az EBRD-vel és a magyar állammal kötött megállapodás is bizonyítja a stabil magyarországi jelenlétét és elkötelezettségét. Ezek a tények a biztonság és megbízhatóság szempontjából teljes mértékben igazolták a LOSZ korábbi

A LOSZ 2015. évi kitüntetettjei

választását. A saját megállapításaink igazolhatók nyilvános banki, brókeri publikációkban, felügyeleti jelentésekben. A biztonság vonatkozásában meg kell azt is említeni, ha egy bróker cég viszont normál működése során rendezetten, de csődbe megy, a saját papírjai eredeti értékét kifizeti maga, vagy a tulajdonosai, illetve a más kibocsátó által megvett papírok a KELER-ben (az állami, központi elszámoló házban) pedig külön nyilván vannak tartva, így hozzáférésük kétségtelenül biztosított. Erre egyébként lehet kérni külön zárolást, ha még sincs elég bizalom. Álláspontom és a megnyugtató felügyeleti jelentések miatt egyértelműen kijelenthető, hogy a LOSZ portfóliókezelő befektetési társaságának csődjétől nem kell tartanunk. Többször felmerült a tőkevédelem kérdése is. Ez a kifejezés a banki, befektetési termék (állampapír, kötvény, stb.) kibocsátásának típusától függően létezik, vagy nem létezik. Ha nem kifejezetten úgy történik az értékpapír kibocsátása, akkor pl. az állampapír sem tőkevédelem, hiszen a futamidő alatt az árfolyama ingadozhat. Amelyik értékpapír tőkevédelem, annak akkor a nevében is meg van ez jelenítve, illetve a kibocsátási tájékoztatóban jelzik, hogy a tőkevédelem milyen feltételek mellett érvényes. A LOSZ portfóliójában ma nincs tőkevédelem értékpapír, ennek oka, hogy a tőkevédelem befektetési termék hozama, mivel gyakorlatilag nem hordoz kockázatot, 0, vagy jelentősen lemarad az egyéb befektetések hozamától. A biztonság és garancia kérdéseire tekintettel ma a LOSZ csak állami és biztonságosan működő banki (OTP, Erste) kötvényeket tart a portfóliójában. Az elmúlt évek során az átlagos hozam 9 - 11,25 % között volt. A LOSZ jelenlegi befektetési portfóliójának teljeskörű állampapírokra történő cseréje ezt az említett hozam átlagot harmadolná, így a hozamvesztés a LOSZ pénzvagyona további csökkenését eredményezné.

A LOSZ 2014. december 31-i állapotnak megfelelő, jelentősebb befektetéseit megvizsgálva az alábbiakat tapasztaltam:

OTP Bond OTP Bank által kibocsátott euro kötvény, jelenleg a legnagyobb, 127.1 millió Ft-os tétel, egyúttal a legnagyobb hozamot is biztosító, miután 2009-ben vásárolta a LOSZ, az akkori euro árfolyamon (275.- Ft. átlagáron), biztonsága az OTP Bank megbízhatóságában és garanciájában értékelhető. Magyar forint (3.6 millió Ft.) és euro (6.6 millió Ft.) alapú állampapír, jó hozamú kötvény, állami garancia mellett. YOU INVEST befektetési jegy (24.9 millió Ft.), Erste értékpapír, éves átlaghozama 2014-ben 11.8 % volt, az ERSTE Bank Zrt. garanciája mellett jó hozamú és biztonságos befektetési terméknek tekinthető. A szövetség elnöksége – küldöttgyűlési támogatással - célként tűzte ki az érdekkörébe tartozó házképző szervezetek tisztségviselői, munkavállalói továbbképzésének koordinálását, megszervezését, mivel az éves országos rendezvényeken ez igényként merült fel. Sajnos a szervezési feladatok az igények felmérésekor azt mutatták, hogy az érdeklődés e tekintetben minimális, egy tag-szervezet sem vállalta fel ennek költségeit, valamint a kiöregedési tendencia sem állt meg. A több megyében formálódó „Épületüzemeltetői fórumok”, a LOSZ tapasztalatcsere rendezvényei jelentheti a jövőben az ilyen igények kielégítését. Sajnálatos tendencia a tagi lemorzsolódás, melynek okait között a tagi, házképző szervezeti jövedelmi helyzet stagnálása, kismértékben romlása, a hátralék jelentős emelkedése. Meggyőződésem, hogy a meglévő tagság egy erős, ütőképes szövetség működését várja el, ugyanakkor az anyagi lehetőségek, és ennek fenntarthatósága érdekében érdemi javaslat, vagy kezdeményező készség nem mutatkozott

Problémát jelent a közvetlen tagság kérdése is. E tekintetben az elnökségnek sürgősen meg kell oldani a megyei szövetség nélkül maradt tagok helyzetét, fokozott figyelemmel kell lenni azon tagszervezetekre is, akik a meglévő lehetőségek ellenére nem ohajtanak a területi szövetséghez tartozni, tagsági viszonyukat közvetlen LOSZ tagsággal kívánják fenntartani. Ez a folyamat a területi szövetségek ellehetetlenülését is maga után vonhatja. A LOSZ elnökségének a lehető legrövidebb időn belül fel kell egy olyan stratégiát állítani, ahol ezek a kedvezőtlen folyamatok visszafelé tudnak fordulni. Alapvető vezérlő elv hogy a szövetség tagoktól és a pártoló tagoktól, támogatóktól, hirdetőktől, stb. olyan tagdíjnak kell befolyjni, amely elegendő a szövetség éves fenntartásának finanszírozásához. Emiatt is javasolom az elnökség beszámolójában is javasolt előterjesztés vitáját és annak egy rendkívüli országos küldöttgyűlés elé terjesztését.

A szövetség 2014 évi gazdálkodását és a költségvetésének alakulását a küldöttgyűlés által meghatározott rendező elvek jellemezték. A kiadások 13 %-kal, míg a bevételek 34,6 %-kal haladtak meg a tervezett, így a 2014 évi gazdálkodás eredmény a tervezett 22.040e Ft. veszteség helyett 17.943e Ft-ban realizálódott. A kedvezőtlen eredményt is figyelembe véve mégis meg kell jegyezni a takarékosságra való törekvést. Elemezve a bevételeket, valamennyi tétel a tervezettnél megfelelően alakult, jelentősebb eltérés a pénzügyi műveletek eredményeként realizálódott mintegy 3,1 millió értékben, köszönhetően a jó évet záró befektetési portfóliónak. Kiadásoknál az egyéb anyagi jellegű kiadások haladtak meg a tervezett mértéket mintegy 8 millió forinttal, ugyan akkor támogatás jelentkező ellentételezésül a bevételi oldalon. Sajnos a küldöttgyűlés elé is beterjesztett bevétel költség kimutatásból is látszik, hogy az országos szövetség tagjai által befizetett tagdíjak nem nyújtják fedezetet a szövetség éves fenntartási költségeire. Ezért ismételnem is kihangsúlyoznám, hogy a későbbi vagyonszerelést megelőzően gondoskodni kell a megfelelő fedezetet nyújtó tagsági és tagdíjrendszer kialakításáról, és annak haladéktalan bevezetéséről, természetesen nem feledkezve meg a fentiekben már említett közvetlen tagi rendszer intézményének az integrálásáról sem. A tevékenységemről szóló beszámolómat kérem, hogy vitassa meg és fogadja el a küldöttgyűlés.

Farkas Bála sk.

A LOSZ elnöksége kiemelkedő lakásszövetkezeti, társasházi munkájának elismeréséül Otthonunkért kitüntetést adományozott:

- Bánsági Györgynének, a zalakarosi Napfény Üdülésszövetkezet elnökének,
- Jankovics Imrénének, a győri 8.sz. Bartók Béla úti Lakásfenntartó Szövetkezet elnökének
- Karácsony Istvánnének, a Budapest Békásmegyeri Ezüsthely Lakásfenntartó Szövetkezet elnökének,
- Mazzag Imre Bálintnének, a Lakásszövetkezetek Zala Megyei Szövetsége Felügyelő Bizottsága elnökének,
- Moró Erikának, a pécsi Jókai Lakásszövetkezet ügyvezető elnökhelyettesének,

A LOSZ elnöksége kiemelkedő lakásszövetkezeti, társasházi munkájának elismeréséül Elismerő Oklevél kitüntetést adományozott:

- Dr. Koszoru Istvánnak, a LOSZ Jogi munkabizottsága titkárnak,
- Dr. Varró Gyulának, a miskolci Kinizsi Lakásszövetkezet igazgatósági tagjának,
- Klópusz Ferencnek, a bükkfürdői Üdülésszövetkezet ügyvezetőjének
- Lipcsei Józsefnének, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség nyugdíjas titkárságvezetőjének,
- Lunczer Raymondának, a budapesti Újpest 10.sz. Lakásszövetkezet elnökének,
- Mórócz Tihaménének, a miskolci Parabola Lakásszövetkezet könyvelő-adminisztrátorának,
- Schwerlichovszky Lászlónak, a székesfehérvári Tóvárosi Lakásszövetkezet felügyelőbizottsági elnökének,
- Szerencsi Lászlónak, a hajdúszoboszlói Siesta Üdülésszövetkezet szállodavezetőjének,
- Vinnai Jánosnak, a Hajdú-Bihar Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség nyugdíjas felügyelőbizottsági elnökének
- Vlasits Józsefné, a budapesti Fogarasi úti 2.sz. Lakásfenntartó Szövetkezet elnökének.

A LOSZ elnöksége díszoklevél elismerésben részesíti a LOSZ alapításában és töretlen fejlődése érdekében kifejtett munkájukért:

Ábrányi Bélát, budapesti lakásszövetkezeti tisztségviselőt
Bálint Benedeket, a gyöngyösi lakásszövetkezet nyugdíjas elnökét
Bogó Józsefet, aki alapításunk óta a Somogy megyei szövetség vezetője, korábban LOSZ felügyelő bizottsági tag is volt
Csere Lajosné dr-t, a LOSZ felügyelőbizottságának volt tagját,
Daday Kornélt, a Zala Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség volt tisztségviselőjét,
Deák Károlyt, a szolnoki lakásszövetkezet volt elnökét
Dolányi Sándort, a LOSZ Pest megyei képviselőjét és a gödöllői Munkácsi Lakásszövetkezet vezető tisztségviselőjét
dr. Jillek Szabolcsot, a LOSZ alapításkori első elnökét
dr. Sonkádi Jánost, a Heves megyei szövetség vezető tisztségviselőjét
dr. Stempel Mátyásné, a Mátészalkai Lakásszövetkezet volt elnökét,
Farkas Bélát, a Fejér megyei szövetség elnökét, a LOSZ felügyelőbizottság Farkas Tamást, a LOSZ elnökét
Glovotz Ferencet, a LOSZ elnökségének volt tagját
Gyenei Ferencet, a LOSZ felügyelő bizottságának volt elnökét, a Bács megyei szövetség vezető tisztségviselőjét
Hriszto Mitevet, a Veszprém megyei szövetség és veszprémi lakásszövetkezet nyugdíjas vonulásaig volt vezető tisztségviselőjét
Ihász Jánost, a Vas Megyei Szövetség volt tisztségviselőjét
Josef Klement, meghívott vendégünket, a CECODHAS nemzetközi szervezeteink egykori Kelet-Középeurópai Munkabizottsága vezetőjét
Mécs Ernőt, a LOSZ elnökségének volt tagját
Nagy Emilt, a LOSZ alapításkori felügyelő bizottsága elnökét, a Baranya megyei szövetség elnökét
Norbert Nareyket, a thüringiai LOSZ partnerszövetségének nyugdíjas elnökét
Othmar Derowskit, a magyarországi Fundamenta Lakástakarékpénztár egykori alapító vezetőjét, meghívott vendégünket
Rudics Andrást, a győri Lakásfenntartók Szolgáltató Egyesülete vezető tisztségviselőjét
Sánta Józsefnét, a LOSZ titkárságvezetőjét, aki a már a jogelődünkénél, a SZÖVOSZ Lakásszövetkezeti Főosztályánál kezdte ágazatunkban munkáját
Szabó Józsefet, a budapesti Összefogás Lakásszövetkezet elnökét, LOSZ által alapított Otthonunkért alapítvány kuratórium tagját
Tóth Emilnét, a Fejér Megyei MESZÖV lakásszövetkezeti titkárságának nyugdíjas munkatársát,
Vágó Győzöt, a Hajdú-Bihar Megyei Lakásszövetkezetek Szövetsége nyugdíjas elnökét.