

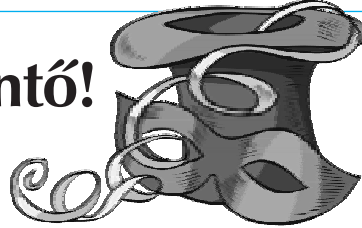
Otthonunk

XVII. ÉVFOLYAM 12. SZÁM – 2005. DECEMBER

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

Új esztendei köszöntő!

A 2005-ös évet magunk mögött tudva óhatatlanul is számvetést kell tennünk. Mozgalmas év volt az elmúlt esztendő a lakásszövetkezetek, de a társasházak számára is. A lakásszövetkezetek történetében első alkalommal önálló törvény lépett hatályba és ez alapvetően meghatározta az elmúlt év feladatait. A társasházak esetében ugyanakkor nem az új törvény alkalmazása, hanem annak tapasztalatai összegyűjtése tekintetében voltak feladatok. A két ágazati törvény mind az érdekképviseleti oldalról, mind a házkészítő szervezetek részéről nagy várakozást, számos új elem hatását értékelve érzékeny változást eredményezett. Összefoglalva mindenképpen megállapítható az, hogy a törvények a lakásszövetkezetek, társasházak működését rangossá tette és reményt keltőnek tekinthető az is, hogy a törvények működési hatását a közeljövő is pozitívan csatolja vissza. A társasházi törvény tapasztalatai mindenképpen arról szólnak, hogy elkerülhetetlen lesz rövidtávon a módosítás elsősorban a nyilvántartás, felügyelet, valamint a működőképesség hatékonyabbá tétele érdekében. A lakásszövetkezeti törvény tapasztalatainak értékelésére még nem áll kellő idő rendelkezésre, de tényként könyvelhetjük el, hogy az alapszabály-módosítás cégbíróvási visszajelzé-



sei megjelölik azt az utat, ahol a beavatkozás szükséges lesz.

Ha az elmúlt időszakról indokolt a számvetés, akkor szükséges lehet egy előrenézés is az ideai esztendőre. 2006 évi tervekről, elképzelésekről viszont csak úgy tudunk reális előirányzatot készíteni, ha egyidejűleg megvizsgáljuk, mely területeken nem voltunk sikeresek, vagy elképzeléseink miért nem valósultak meg. Mindezt azzal a tudattal kell ellátni, hogy a 2006-os esztendő a választások éve lesz. Már tapasztaltuk azt, hogy megkezdődött a választási kampány és érzékelhető az is, hogy rövid időn belül még magasabb sebességfokozatra kapcsolnak a pártok. Megkezdődött és folytatódni fog a jó szándékú, de nem egy esetben a sanda ígéretés hullám is és mindezeket figyelve nem lehet közömbös, hogy számunkra milyen jövőkép bontakozhat ki. A választási kampány a pártok programjai nem lesznek mellékesek, de mégis azt kell mondanunk, hogy a meghatározó feladat a saját házunk táján jelentkezik, annak megoldásában külső se-

gítésre ahogyan a múltban, úgy a jövőben sem nagyon számíthatunk. Érdekképviseleti szempontból az elmúlt évek jog és törvényalkotása területén kiemelkedő volt a két ágazati törvény, így a jövőben ilyen nagy horderejű, az egész ágazatot alapjaiban érintő jogalkotási számítani nem kell. Az EU-hoz való csatlakozás azonban jogharmonizációs szempontból további törvényeket, szabványokat hoz, így ezek alkalmazása, beépítése a hétköznapi gyakorlatba elkerülhetetlenné válik. Az említett és várható törvények közül kiemelkedik az építés igazgatásról és a nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló törvények elfogadása és számos az építés, fenntartás minőségét befolyásoló jogszabály, mint például az épületenergetikai tanúsítvány bevezetése. A 2005-ös év a nemzeti civil alaptörvény pályázati lehetőségeit ismerve sok reményt nem ígér 2006-ra. Mégis az az elképzelésünk, hogy mind a működés, mind a célirányos pályázati lehetőségekkel élni kell és bízunk abban, hogy pályázataink rendre eredményt fognak hozni.

A LOSZ számára a működés, a gazdálkodás évről-évre nagyobb erőfeszítéseket kíván elsősorban a működés forrás oldalának előteremtése tekintetében. Az elmúlt év(ek) takarékosági intézkedései kimerültek, új lehetőségek keresése mellett erőteljesebben kell a tag-ság felé fordulni. Ennek egyik módja lehet a tagtoborzás növelése, az érdekképviseleti tevékenységek közül a fogyasztóvédelem oldalának erősítése és az információs szolgáltatás fejlesztése. Ezen a téren a 2006. januárja rögtön egy kézzel fogható út első lépését is mutatja, hisz az Otthonunk 2006. januári száma mind a hagyományos formájában, mind pedig az Unió-s Társasházi Háztartás keretén belül minta és mutatószámokként is megjelenik. Még nem tudjuk e lap olvasásakor, hogy marad az Otthonunk hagyományos külalakja és formája, vagy 2006. márciusától új formában az Unió-s Társasházi Háztartással együttműködve lesz olvasható a havilapunk. Ennek eldöntésében számítunk tagjaink visszajelzésére és nem utolsósorban a 2006. január közepén a Tatai Edzőtáborban megrendezendő tapasztalatcsere találkozó résztvevőinek véleményalkotására. Fontos feladat számunkra, hogy folytassuk az elmúlt évben megkezdett társadalmi és civil szervezetekkel, illetve a Kormánnyal megkötött megállapodások érvényre juttatását. Egy együttműködés vagy megállapodás létrehozása jó szándékú és szorgalmas előkészítés után gyakorlatilag könnyűszerrel megvalósítható, azonban annak tartalommal való kitöltése ennél jóval nehezebb feladatot jelent. A társadalmi és civil szervezetek velünk együtt együttműködve azonos célért küzdenek, azaz tagjaink működésének, tevékenységének javítása. A

(Folytatás a 2. oldalon)

Együttműködés az IPOSZ-szal

Az Ipartestületek Országos Szövetsége (IPOSZ) előkészítésében megállapodás aláírására került sor 2005. december 8-án a LOSZ, a LÉTÉSZ és a Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetsége (MTOSZSZ) között. Az együttműködési megállapodás előírja, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak az IPOSZ érdekkörébe tartozó minősített egyéni és családi vállalkozásokat milyen szempontok szerint kérik fel felújítási, karbantartási feladataik teljesítéséhez, továbbá a 280 ipartestületbe tömörült mintegy 15-20 ezer mikro-vállalkozás hogyan kaphat jelentősebb szerepet a panelfelújítási program végrehajtásában. Az együttműködő felek a minőséget, a megbízhatóságot, a fogyasztóvédelmet helyezték a házkészítő szervezetek vállalkozói kiválasztási szempontjai közül az első helyre. A fenti szempontokon túl az olcsó kivitelezői ár, a gyorsaság is lényeges elem lesz és a mindezek ellenére mégis előforduló hibás teljesítés esetén a felek elsősorban az IPOSZ fogyasztóvédelmi fórumához fordulnak közvetítő jogorvoslati eljárás lefolytatásával. A megállapodás a már elhangzottakon túl foglalkozik az ágazati szabályozásban történő összehangolt fellépéssel, területi, szakmai ankétok, információs rendezvények létrehozásával, a pályázati rendszerek korszerűsítési igényével, a továbbképzés szervezettebb lebonyolításával és előírja a megállapodás egy közösen létrehozandó építési, fenntartási tájékoztató iroda létrehozását is. Az első közös szakmai rendezvényt az MTOSZSZ 2006. áprilisában szervezi meg.



Farkas Tamás



Új esztendei köszöntő!

(Folytatás az 1. oldalról)

Kormánnyal kötött megállapodás azonban ennél többet jelent, hisz itt az érdekvédelem, az érdekkörbe tartozó házkészítő szervezetek működése, gazdálkodása elősegítésén túl konkrét társadalmi célok elérését is feladatul tűzik, melyek konszenzusos meghatározása, finanszírozása – a múlt tapasztalataira alapozva – nem megy olyan egyszerűen. Ettől a megállapodástól várjuk a társasházi kör nyilvántartásának megoldását, szakmai kiadványok finanszírozását és kétoldalú tapasztalatcsere, párbeszéd megvalósulását.

A fenti rövid összegzés korántsem teljes, hisz nem szóltunk a tagi kapcsolatrendszerünk helyzetéről, fejlődési irányairól, a lakásszövetkezeteket, társasházakat érintő közműves vízdíjelszámolás megoldásának évek óta húzódó vitájáról, a LOSZ nemzetközi kapcsolatainak gondokkal övezett nehézségeinek megoldásáról és még számos lakásszövetkezeteket, társasházakat érintő hétköznapi dologról. Tény azonban, hogy a jövőben is az a szándékunk, hogy figyelembe vegyük a tagsági elvárások megvalósítását legjobb tudásunk szerint segítsük érdekkörünkbe tartozó házkészítő szervezetek gondjai-

nak orvoslását és szoros együttműködésben a területi szakmai érdekképviseletekkel elérjük, hogy munkánkat továbbra is elismerjék, segítsek és újabb kihívások megoldásában támogató-sukról biztosítsanak. Ha több feladat megoldását nem is, de ezeket mindenképpen vállaljuk, amihez biztos háttérrel nyújt az elmúlt időszak tapasztalata és elért eredmények, sikerek és gondok összekovácsló ereje.

Ezen gondolatok és remények tudatában kívánunk valamennyi lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselőnek jó munkát, sikereket, eredményeket és jó egészséget a 2006-os esztendő feladatainak teljesítéséhez.

LOSZ Elnöksége

Ipartestületek Országos Szövetsége (IPOSZ) – Lakásszövetkezetek és Társasházak Erdekképviseleti Szakmai Szövetsége (LÉTÉSZ) – Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) – Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetsége (MTOSzSz)

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészt az Ipartestületek Országos Szövetsége (IPOSZ),

másrészt a Lakásszövetkezetek és Társasházak Erdekképviseleti Szakmai Szövetsége (LÉTÉSZ), a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ), valamint a Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetsége (MTOSzSz) között, az alábbi tartalommal:

1. Együttműködő felek egyetértenek abban, hogy szükséges a magyarországi lakásgazdaság döntő hányadát képező, és egyre dinamikusabban fejlődő két ágazata a lakásszövetkezetek és társasházak lakástulajdonosai, a lakások kezelői, és a karbantartást, felújítást végző szakiparosok fenntartási és felújítási feladataiból adódó tevékenységek biztosítása és koordinálása beleértve ebbe a szakmai felkészítése közös feladatait is.

A lakásépítés, felújítás és karbantartás előkészítésének és e feladatok végrehajtásának színvonalas, szakszerű ellátására, valamint az építés- és lakásgyógy kapcsolatos szakmai és jogi szabályozási tevékenység felkészült hátterének megteremtésére kinyilvánítják kölcsönös együttműködési szándékukat.

2. Az 1. pontban meghatározott célkitűzés megvalósítása érdekében együttműködő felek vállalják, hogy a szakterület fejlesztésével összefüggő koncepciók, átfogó szabályozási

elgondolások kialakítása során előzetesen kikérlik egymás véleményét, szakmai álláspontját, illetőleg a már kidolgozott ilyen tartalmú tervezeteket – véleményezésre – megküldik egymásnak.

3. Az együttműködési megállapodás keretében az IPOSZ vállalja, hogy területi és szakmai szervezeteinek különböző rendezvényein lehetőséget biztosít arra, hogy az aláíró felek megbízottai, szakértői azok keretében ismerjék meg egymás elképzeléseiket, javaslatukat a lakásépítés és fenntartás általuk javasolt fejlesztési irányairól és adjanak rendszeres tájékoztatást az e területeken lehetséges kivitelezői együttműködésről.

4. Együttműködő felek elhatározzák, hogy a fentiekben leírtakon túlmenően közös országos rendezvényt is tartanak, ugyanakkor segítik egymást saját rendezvényeik látogatottságának bitósításában. E segélynyújtás során esetenként pénzügyileg pl. szervezéssel, sajtójuk igénybevételével és egyéb marketing eszközökkel is támogatják egymás szakmai rendezvényeit.

5. Az együttműködő felek vállalják, hogy közérdekű rendezvényeik (konferenciák, ankétok stb.) programjának meghatározása során, valamint saját és területi szervezeteik munkaprogramjának kialakításakor az egymás javaslatát figyelembe veszik, oly módon

is, hogy rendezvényeiknek a szakmai témákra vonatkozó tematikus programjairól egymást tájékoztatják és azokat éves rendezvény tervbe foglalják.

6. Közösen együttműködnek abban, hogy a magyarországi pályázati rendszer kiírásai a lakásépítés, fenntartás és üzemeltetés területeinek fejlesztését kiemelten támogassák, ennek érdekében felajánlják közreműködésüket országos és regionális fejlesztési tervek, pályázatok kimunkálásában és elbírálásában, megbízás esetén vállalják a pályázatokkal összefüggő szervezést, koordinációt és a lebonyolításban történő közreműködést.

7. Együttműködők vállalják az építés és felújítás színvonalasabb ellátása érdekében szakmai továbbképzések, tanfolyamok megszervezését és lebonyolítását.

8. IPOSZ meghatározott időközönként a szerződő partnerek (LOSZ, LÉTÉSZ, MTOSzSz) rendelkezésére bocsátja a szakmailag megfelelő referenciával rendelkező vállalkozók címjegyzékét, melyet a szerződő felek a megrendelői szféra (lakásszövetkezetek, társasházak) részére propagálnak.

9. Jelen Megállapodásban rögzített közös célok operatív megvalósítása érdekében a szerződő partnerek megvizsgálják egy, az építő kisiparosok, kisvállalkozások és a lakosság érdekeit egyaránt szolgáló – lakásépítési tájékoztató iroda (központ) illetve; lakás centrum – létrehozásának szakmai és finanszírozási lehetőségeit és arról a későbbiekben közösen döntenek.

10. Az „Együttműködési megállapodás”-t évente egyszer a partnerszervezetek együttes ülés keretében kiértékelik.

11. A megállapodás meghatározatlan időre szól, és bármely fél részéről 30 napos határidővel egyoldalúan felmondható.

Budapest, 2005. október hó 24. napján.

Szücs György
(IPOSZ)

Farkas Tamás
(LOSZ)

Ujj Attila
(LÉTÉSZ)

Langer Iván
(MTOSzSz)

TÁJÉKOZTATÓ

A felvonók és mozgólépcsők műszaki, biztonsági és időszaki karbantartás szakszerűségének ellenőrzéséről, felülvizsgálatáról szóló 113/1998. (VI.10.) Korm. sz. rendelet mellékletének 2(A) és 2(B) pontjának megfelelően Magyarország egész területére érvényes tanúsítvánnyal az alábbi felvonó szakértő állomások, irodák vehetők igénybe:

◆ **ÉMI Kht. Felvonó és Mozdólépcső Felügyelet** • 1066 Bp., Weiner Leó u. 4. • Telefon: 312-2186, Fax: 312-2799 • E-mail: MFM@emi.hu • www.emi.hu

◆ **Marton Szakértő Kft.** • 1083 Bp. Bókay János u. 34. • Tel.: 303-6974, 303-9446, 210-6896 (Tel) fax: 323-0839 • E-mail: marton@mail.datanet.hu • Http://www.martoncentrum.hu

◆ **TÜV Rheinland InterCert** • 1061 Budapest, Paulay Ede u. 52. • **Felvonó biztonságtechnika** • Telefon: 461-1160, Fax: 461-1199 • E-mail: felvono@hu.tuv.com • www.tuv.com

Javasoljuk, hogy a lakásszövetkezetek és társasházak a legkedvezőbb szolgáltatás igénybevételéhez kérjék ki az egyes cégek ajánlatát. A karbantartás szakszerűségének ellenőrzéséhez a fenti címjegyzéken kívül a felvonó és mozgólépcső ellenőri névjegyzék is felhasználható. A névjegyzék a fenti szolgáltatóknál és a LOSZ-nál is elérhető. A névjegyzék működési terület szerint alfabetikus sorrendben tartalmazza az alanyi jogú ellenőrök nevét, természetesen csak azokat, akik 2005. november 30-ig engedéllyel rendelkeztek és adataik nyilvánosságra hozatalához hozzájárultak.



Gyurcsány Ferenc szerint új társadalmi szerződés kell

Gyurcsány Ferenc szerint ideje lenne új társadalmis szerződést kötni. A miniszterelnök tizenkét pontban foglalta össze ezzel kapcsolatos javaslatait a Gazdasági és Szociális Tanácsnak.

Új társadalmi szerződésre van szükség, mivel az utolsó, a rendszerváltás megállapodása mára erejét veszítette – mondta tegnap Gyurcsány Ferenc a tavaly augusztusban megalakult Gazdasági és Szociális Tanács (GSZT) rendkívüli plenáris ülésén. A miniszterelnök szerint azért is szükséges az új szerződés, mert 1997. óta lelassultak a reformfolyamatok Magyarországon.

A kormányfő a tanács tagjainak átadta tizenkét pontból álló, Megegyezés a köztársaságról című javaslatát. Összefoglalta azokat a

közös célokat, amelyekről a tanácsban résztvevők, vagyis a hatalmi elit, az érdekképviseletek, a civilek és a tudósok új társadalmi egyezségeket köthetnének. Több nyugati országban kötöttek már hasonló szerződést, olyan közös stratégiai célokat fogalmaztak meg, amelyekben társadalmi konszenzust lehet elérni.

A miniszterelnök az államháztartás és a költségvetés politika területén azt javasolja, hogy 2008-ra teljesítsük az euró zónához történő csatlakozásunkhoz szükséges feltétele-

ket. A csatlakozás gazdaságpolitikai programját szerinte törvénybe kellene foglalni, s kormányzati vagy ellenzéki pozíciójától függetlenül egyetlen parlamenti párt se fogadjon el ezzel ellentétes költségvetési törvényt. A kormányfő azt is szorgalmazza, hogy a legfontosabb lakossági szolgáltatások (elektromos áram, gáz, víz és csatorna, távfűtés, telefon és Internet) körében 2006. végéig szociális tarifát vezessenek be az átlag alatti jövedelműek terheinek csökkentése érdekében. Szerinte törvényben kellene hosszú távra biztosítani a nyugdíjak emelkedését is.

Az európai bérfelzárkóztatási program is szerepel a javaslatban, amelynek alapelve, hogy a reálbérek az ország gazdasági teljesítményének javulásával egyező ütemben emelkedjenek. A javaslatban szó van még adócsökkentésről, az egészségügy rendbetételéről, a kis- és közepes vállalkozások és az agrárium támogatásáról, ám ezek a pontok sem sok konkrétumot tartalmaznak.

„Van érdekképviseletük a társasházaknak és a lakásszövetkezeteknek.”

A társasházaknak és a lakásszövetkezeteknek az elmúlt két évben a törvényi szabályozások következtében egyik legfontosabb feladatuk volt, hogy a megváltozott jogszabályi környezethez igazítsák szervezeti és gazdálkodási tevékenységüket. E tekintetben a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége, valamint annak 24 regionális területi szakmai érdekképviselete több formában és módon nyújtott segítséget. Mindkét törvény gyakorlati alkalmazásához az országos szövetség szakmai kiadványt jelentetett meg, melyek alapvetően és tételesen sorra vették a lakásszövetkezetekről, illetve társasházakról szóló törvények egyes bekezdéseit és mindazokon a helyeken, ahol szükség volt alapító okiratot, alapszabályt, vagy szmsz-t módosítani, azokra részletesen kitért, továbbá megoldási mintákat is javasolt. A szakmai kézikönyv mellett helyi regionális tájékoztató megbeszélésekre is sor került, így történt ez a megyékben is 2004-ben és 2005-ben is. Amint a fentiekből látható az érdekképviselet a maga szerény lehetőségein és eszköztársaságán keresztül megtett mindent annak érdekében, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak szakmailag megalapozott és megfelelő segítséget kapjanak a rájuk vonatkozó törvények alkalmazásához. A gond az, hogy ezek a hírek nem jutottak vagy nem juthattak el valamennyi érintett területen lévő házkézelő szervezethez. Az országos szövetség, illetve a megyei lakásszövetkezeti szövetségek tagjainak ez a tájékoztatás a szövetség havilapja és közvetlen megkeresés útján nyilvánvalóan egyszerűbb volt és közmegegyezésre sikeresnek is mondható. A nem tag házkézelő szervezetek kérdése ennél sokkal súlyosabb, miután az érdekképviseletet többnyire csak akkor keresik, amikor működésük, gazdálkodásuk területén gondok lépnek fel és csak gondjaik megoldására kérik segítséget, tagdíjat, tag-sági viszonyt létrehozni nem akarnak.

A közelmúltban több sajtóorgánum cikkében szóba került a felújítás kérdése és a felújítási alapképzés lehetősége, annak mértéke. Érthetetlen és tendenciózusnak minősíthető a cikkben szereplő megjegyzés, miszerint a lakásszövetkezeti épületekben a fenntartási hozzájárulás alacsonyabb, mint a társasházak esetében. Az országos szövetség információi és adatai alapján ennek pont az ellenkezője tapasztalható, továbbá az is, hogy a lakásszövetkezeti lakóingatlanok fenntartása, felújítása szervezetben és szakmailag megalapozottabban történik. Természetesen számos helyen találunk jól szervezett és körültekintő házkézelést folytató társasházakat is, ezt örvendetesnek is tartjuk. A cikkben megszólalt társasházkezelő szakember a tulajdonosok és képviselőjük közötti szorosabb kapcsolatot emeli ki a társasházak esetében, jóllehet a társasházi törvény a közös képviselő-tulajdonos kapcsolatát, a lakásszövetkezeti törvény az igazgatóság(elnök vagy ügyvezető igazgató)-szövetkezeti tag kapcsolatát,

testületi és önkormányzati szervezeti szabályozását azonos módon kezeli. E két törvény megalkotásánál éppen az a szándék volt meghatározó, hogy ahol csak lehet, ott a két házkézelő szervezet szabályozásában közös alapelvek érvényesüljenek. A lakásszövetkezetek által kezelt társasházak házkézelési tevékenységét a jogszabályok teljesen egyértelműen határozzák meg és azoknál a lakásszövetkezeteknél, ahol a lakásszövetkezet keretén belül társasházak szinte azonos módon kerültek a házkézelési tevékenység szempontjából elbírálásra, a 2005. január 1-je utáni lakásszövetkezeti jogszabályváltozások szerint ma dönthetnek arról, hogy önálló (kiválási eljárás nélkül) házkézelési tevékenységet folytatnak vagy a társasház házkézelési feladatait a lakásszövetkezet útján kívánják megoldani. Ezt a döntést a társasházak saját magának kell meghoznia és e döntésnek megfelelően kell a jövőbeni működését megszerveznie. Miután a társasház a korábbi időszakban is társasházként volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, a lakásszövetkezetnél képződött vagyomból értelemszerűen nem részesülhet.

Végezetül megjegyezném, hogy a jövőben célszerűnek tartanánk azt is, ha lakásszövetkezetekről, társasházakról cikkeket jelentetnek meg sajtóorgánumok, akkor megkeresnék az érdekképviselet(ek) vezetőjét is, hogy pártatlan és szakmailag is megalapozott tartalmú információk jelenjenek meg.

Farkas Tamás

**Regisztrált mérlegképes
könyvelő, adószakértő
Lakásszövetkezetek, Társasházak
könyvelését vállalja
teljes körű ADÓ és TB
ügyintézéssel.
Elmaradást is feldolgozunk.
T.: 06-30-456-6958**



Támogatott takarékoság: csak magánszemélyeknek

Újraeled a nemzeti energiatakarékosági program (NEP). Egy év szünet után jövőre ismét lehet támogatást igényelni lakások fűtésének korszerűsítésére, hőszigetelésére, nyílászárók cseréjére vagy akár napkollektorok felszerelésére. Információink szerint megduplázzák, hatszázmillió forintról 1,2 milliárd forintra emelik a támogatási keretet. Szűkítik viszont az igénylők körét: az önkormányzatok és a kisvállalkozások előtt becsukódik a NEP kapuja: jövőre csak magánszemélyek pályázhatnak a tervezett beruházás maximum harminc százalékát jelentő ötszáz ezer forintos vissza nem térítendő felső határig. Az igénylőknek 25 százalék saját forrással kel rendel-

kezniük. Értesülésünket megerősítették az Energia Központ Kht-nál is, hozzátéve: a gazdasági tárca költségvetésének elfogadásáig változhat még a támogatási keret.

A NEP létrehozását az 1960-as, 70-es években készült lakótelepi, illetve családi házak rendkívül magas energiafelhasználása tette szükségessé. A támogatás révén több ezer lakásban álltak át a távhőről egyedi fűtésre, harminc-nyolcvan százalékos energia (és pénz) megtakarítást érve ezzel. Hasonlóan jó befektetésnek bizonyult a huzatos ablakok, ajtók cseréje is.

A program sikere ellenére 2005-ben a gazdasági tárca nem hirdette meg az energiataka-

rékossági pályázatot, igaz, a 2004-ben megítélt támogatások nem kis része áthúzódott erre az évre. A NEP hiányában idén a panelprogram keretében lehetett csak energiatakarékosági beruházásokra támogatást igényelni, így ettől a lehetőségtől 2005-ben eltekint a családi, illetve téglaházakban élők. A NEP újraindítását a növekvő lakossági igény mellett a beruházások megtérüléséről készült számítások is indokolják. Nyíregyházán például negyven százalékkal csökkent a korszerűsített kazánnal működő iskolák, lakóházak fűtésszámlája.

Ennél is nagyobb, megközelítőleg hatvan százalékos haszonnal járt a más forrásokból finanszírozott világításkorszerűsítési program. Ilyen célra várhatóan jövőre sem lehet felhasználni a NEP keretét, megújuló energiákra, napelemek, szélkerekek felszerelésére viszont 2006-ban minden bizonnyal igényelhető lesz a támogatás. (MTI)

Másfélszer több pályázat érkezett a Regionális Fejlesztési Operatív Program turisztikai szálláshelyek fejlesztésére kiírt pályázataira, mint tavaly

Magyarország másfél évvel ezelőtt csatlakozott az Európai Unióhoz, melynek teljes jogú tagjaként részesül a közösség területfejlesztésre fordítható forrásaiból. A Nemzeti Fejlesztési Terv négy operatív programja mellé integrált Regionális Fejlesztési Operatív Program Irányító Hatósága (röviden ROP IH) az Országos Területfejlesztési Hivatal struktúrájában kapott helyet.

A ROP 2005. harmadik negyedéves mutatói szerint az összes folyamatban lévő intézkedés a meglévő források több, mint 85%-át év végéig lekötötte. További jelentős támogatási összegek lekötése várható a Döntéskészítő Bizottság e havi ülése után is.

A jelenlegi tervezési struktúrában Magyarország 2008-ig hívhat le közel 112 milliárd forint értékű forrást a régiók fejlesztése érdekében, a következő költségvetési időszak 2007-2013-ig tart. A források megszerzéséhez jó fejlesztési koncepciók és professzionálisan elkészített pályázatok kellenek, illetve olyan átfogó, közép- és hosszútávra is kidolgozott terv, amely egy-egy régió fejlődését stabilan biztosítja.

Turizmusfejlesztés, a régiók fejlesztésének egyik fontos eszköze

A ROP-on keresztül Magyarországra érkező pénzek egyik kulcsterülete a turizmus, amely területen két intézkedés került meghirdetésre. Az egyik a turisztikai vonzerők fejlesztését teszi lehetővé, erre a forrásra elsősorban önkormányzatok és civil, non-profit szervezetek pályázhattak. Ezek a projektek a széles közvélemény által ismertek: kastélyok, várak felújításáról, nemzeti parkok, múzeumok, kerékpárutak fejlesztéséről szólnak. Az ilyen célok elérését lehetővé tevő források megjelenése régi kulturális, műemlékvédelmi adottságok rendezését teszi lehetővé, amit a

beérkező pályázatok rendkívül magas száma is mutat. A másik uniós intézkedés a turisztikai szálláshelyek bővítését segíti elő. Ez a pályázati ablak tipikusan a versenyszféra számára tesz elérhetővé plusz forrásokat.

Utóbbi intézkedést a ROP IH 2005. májusában hirdette meg másodszor és alig három hónap alatt, mintegy 300 pályázat született. A beérkezett pályázatok összes forrásigénye a 17 milliárd forintot is meghaladja, az elbírálás folyamatos. A kiemelt fontosságú intézkedés két jól elkülöníthető komponensből áll: az egyik kifejezetten a szálláshelyek bővítését, vagy új szálláshelyek kialakítását célozza. A másik komponens révén a turisztikai vonzerőhöz kapcsolódó szolgáltatás – fejlesztések finanszírozhatóak.

A különböző régiókban szerzett tapasztalatokat elemezve az operatív program pályázati feltételrendszere is rugalmasan illeszkedik az igényekhez. A 2005-ös pályázatok esetében a hátrányos helyzetű régiókban megvalósuló projektek támogatási aránya 50%-ra emelkedett, a líkviditási gondok áthidalására a nyertes pályázó a támogatás 20%-át előlegként igényelheti a megvalósítás első szakaszában.

Az idei évben földrajzilag kijelölt jogosultak köre kis mértékben módosult, a támogatható tevékenységek köre a felmerült igényekhez igazodva bővült, illetve több szervezet mentesült a biztosíték kötelezettség alól.

Az intézkedés tapasztalatai, az egyes komponensekre beadott pályázatok száma és az igényelt forrás mértéke arra utalnak, hogy Magyarországon még mindig a megfelelő számú és minőségű szálláshely kialakítása az egyik legfontosabb turisztikai fejlesztési feladat.

Napjaink fő kihívásait – a környezettudatosságot és a megújuló energiaforrások hatékony, költségkímélő felhasználását – szem előtt tartva terveznek építészek egyre több helyen úgynevezett passzívházakat. Ez a kifejezés egy, majdnem teljesen energiamentes házat takar, amely gyakorlatilag magától hozza létre a megfelelő körülményeket a lakásban – a hagyományos fűtési rendszer minimális használatával.

A trend egyre inkább az alacsony energiafogyasztású házak irányába tolódott, ahol a tervezés során figyelmet fordítottak arra, hogy a falak, a tetőszerkezet és a nyílászárók minél jobban megfeleljenek annak a követelménynek, hogy a ház minél kevesebb energiával, hatékonyan működhessen. Mindezt a megfelelő anyagok kiválasztása mellett megfelelő szigeteléssel és profi kivitelezéssel oldották meg.

Energiatudatos építkezés A passzívház

Ezt a gondolatiságot továbbfejlesztve született meg a passzívház fogalma, amelynél a ház üzemeltetéséhez szükséges energia az „épületen belül” keletkezik. Vagyis olyan a megújuló energiaforrások felhasználását lehetővé tevő berendezésekkel hozzák létre az energiát, amelyeket már a tervezés során beépítenek a házba. Ilyenek például a nap- és szélenergiát hasznosító készülékek.

Nyugat-Európában egyre inkább elterjedt az energiatudatos fogyasztói hozzáállás, ez is jól látszik csupán abból a tényből is, hogy az elmúlt egy-két évben már több mint ezer

passzívház épült Németországban, és Ausztriában is egyre többen igyekeznek megfelelni a Passzívház Tanúsítvány követelményeinek. Az igazolás megszerzéséhez komoly követelményrendszert állítottak fel az osztrákok: meghatározzák az égési hő és az eredeti energia – melegvíz és áram – felhasználásának maximumát (15 kWh/m², illetve 120 kWh/m²), valamint a légnyomás értékének is kisebbnek kell lennie 0,6 h-1-nél.

Passzívház építésénél igen nagy szerepet játszik a nyílászárók helyes megválasztása is, hiszen a megfelelő hőszigeteléssel minimálisra csökkenhet a hővesztés. A jó hőszigetelésű ablakok segítségével a tetőtérben megszüntethető annak a veszélye, hogy a meleg kiszökjön a beltérből, és a hőhidak kialakulásának esélye is megszűnik.



Kimeríthetetlen energiaforrás

Húsz perc alatt a nap annyi energiát sugároz a földre, amennyi az emberiség éves energia-szükséglete, és ez a forrás szinte kimeríthetetlen. A mai energiahordozó nyersanyagok – a szén, az olaj és a földgáz – csak korlátozottan állnak rendelkezésre, ebből adódóan a jövőben egyre drágábbá és nehezebben hozzáférhetővé válnak majd.

Annak ellenére, hogy a nap adja az egyik legjobban kihasználható alternatív energiaforrást, ma Magyarországon csupán a villamos energia 2–3%-át állítják elő megújuló energiaforrásból. Pedig az Európai Parlament határozata alapján 2010-re az alternatív energiaforrások arányának minden tagországban el kellene érni átlagosan a 12%-ot. Ezt az értéket Németországban már sikerült is elérni, vagyis a villamos energia több mint 10%-át hozzák létre bioenergiával. Ez 57 millió tonna CO₂ kibocsátástól kíméli meg a környezetet.

A szolárrendszerek tökéletes technikai

megoldást nyújtanak az energiafelhasználás csökkentésére. Nem véletlenül, a tetőablak üzletágon belül fejlesztették ki ezeket az újításokat, hiszen a napkollektorok legalkalmasabb telepítési helyszíne természetesen a tető: itt biztosítható legkönnyebben a megfelelő tájolás és dőlésszög, valamint a teljes árnyékmentesség.

A szolárrendszer lényege, hogy a tető síkjába integrált napkollektorok összegyűjtik a nap sugarait, és felmelegítik a zárt rendszerben keringő szolárfolyadékot, amely ezután felmelegíti a tartályban lévő használati vizet. Ennek segítségével egy hatfős háztartás éves melegvíz-felhasználásának 65–75%-a fedezhető, ráadásul ezzel egy időben a fűtési energia egy része is kiváltható.

A berendezések továbbfejlesztésével már áram is termelhető a napfény közreműködésével. Tetőbe építhető modulok segítségével a beeső napsugarak először egyenárammá, majd

egy ehhez szükséges eszköz segítségével már váltóárammá alakíthatók. A szolárrendszereket gyártó cégek folyamatosan tökéletesítik szolárrendszereiket, az elmúlt időszak legjelentősebb továbblépése, hogy a multikristályos napelemekről áttértek monokristályosra.

Az egyik legnagyobb előnye a rendszereknek, hogy igény szerint össze lehet építeni őket a telep kandallóval vagy biomassza kazánal is, vagy bármilyen más alternatív energiával üzemelő rendszerrel.

Három érv a szolárrendszerek mellett

1. Kifizetődő befektetés: egyszeri beruházást igényelnek, de segítségükkel később szinte ingyen, számottevő üzemeltetési költség nélkül fedezhető az energiaszükséglet jelentős része.

2. Hozzáadott érték: a ház értékét jelentősen növeljük, ráadásul a napkollektorok élettartama több mint 20 év.

3. Környezettudatos életmód: a kibocsátott káros anyagok csökkentésével egyszerűen járulhatunk hozzá a környezetszennyezés elleni harchoz is.

TÁJÉKOZTATÓ

a Budapest főváros lakáskonceptiója elfogadásáról

A Budapest Főváros Közgyűlése a közelmúltban elfogadta a Budapest hosszú távú lakáskonceptióját és középtávú lakásprogramját.

A főváros lakhatóságának növelése érdekében olyan lakásállománnyal kell rendelkeznie, amely térben, mennyiségben és minőségben széles választékot nyújt az átalakuló, fejlődő lakásigények kielégítésére – derül ki a dokumentumból. Az egyik változás 7-9 év múlva várható, amikor az elmúlt évek óta fokozott ütemben épülő kis lakásokba költöző „fészekrakó” egyedülálló fiatalok, fiatal párok, a gyermekek megérkezését követően nagyobb lakásokba szeretnének költözni. Ez a tendencia – a hazai és az európai kutatások szerint – egybeesik a zöldövezeti, kertkapcsolattal rendelkező lakásigény megjelenésével, és ebből a lakásfajtából viszonylag Budapesten szerény a kínálat. Ezért – elejét véve a kényszerű szuburbanizáció növekedésének, egyúttal csökkentve az elmúlt évtizedben kialakult „szuburbanizációs körfolyamatot” – a következő évtizedben a jelenleginél lényegesen

több 80-100 négyzetméteres, zöldövezeti lakást kell építeni. Ugyanakkor várhatóan a lakásukat kinövő „fészekrakók” jelentős részének jövedelmi viszonyai nem teszik majd lehetővé az egyszerű minőségi lakáscserét, számukra jelenthet megoldást a színvonalas magán-bérlakásépítés megjelenése. Ennek következtében javulni fog a lakásbérlet ma még inkább kényszerként jelentkező társadalmi megítélése, illetve a jelenlegi mintegy 10 százaléknyi bérlakás-állomány 20-25 százalékra nő majd.

A történelmi városrészek kiszélesedő rehabilitációján belül épülő lakások mellett növekvő szerepet kapnak a „rozsdadóvezetekben” létesülő új lakónegyedek, az ilyen lakások aránya a jelenlegi 24 százalékról mintegy 40 százalékra növekszik majd. A lakótelep-rehabilitáció kapcsán megépülő – és mennyiségében várhatóan csak kisebb szerepet játszó – lakások mellett jelentős hányadot tesznek ki a kertvárosias lakóterületekhez csatlakozóan, zöldmezős beruházásként megvalósuló társasházak zöldövezeti lakásépítési projektek, amelyek a távolabbi költözés alternatívájaként ökológiai és városüzemeltetési szempontból is lényeges szerepet töltenek be.

Ujj Attila

Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviseleti Szakmai Szövetsége elnöke

Lakásépítés Budapesten

A 2004. év országos lakásépítési adatainak vizsgálatából kiderül, hogy a lakásépítések meghatározó lendületét a budapesti építkezések adták, így:

100 új lakásból 23 a fővárosban épült, majd ez a v első negyedének adatai alapján ez az arány tovább nőtt. Az újonnan kiadott építési engedélyek száma Budapesten 2003-ról 2004-re 21 százalékkal nőtt. Javult a komfortfokozatuk is: 90 százalékuk összkomfortos. A fővárosban épülő lakások átlagos alapterülete tavaly 71 négyzetméter volt. A lakást vásárlók inkább a kisebb lakásokat keresik, a nagyobb lakások kevésbé kelendők. Ezt a jelenséget tapasztalták a XX. kerületi Mediterrán lakópark beruházói is, akiknek nemrégiben módosítani kellett a négy évvel ezelőtt készült terveket, ugyanis a nagyobb alapterü-

letű lakásokra egyszerűen nem találtak vevőt. Amint az önkormányzat illetékesétől megtudtuk, emiatt a lakóparkba jóval többen költöznek az elkövetkező időszakban, ugyanis a tervezett 850 lakás helyett több mint 1100-at alakítanak ki.

A 2000 és 2004 között épült magánérs lakások ötöde a XIII. kerületben található (6550 db), míg a III. kerületben (4805 db) és a XVI. kerületben (4360 db) is magas a magánérs építkezések száma. Budapesten átlagosan közel háromszor annyi lakás épült tavaly, mint 2000-ben. A legkisebb lakások többsége a XI-II. kerületben (2780), illetve a IX. kerületben (1189) található. A 91 négyzetméteres vagy annál nagyobb ingatlanok közel ötöde a XV. kerületben (300), illetve a XVII. kerületben (379) épült.

Az elmúlt öt évben Budapesten 58 748 építési engedélyt adtak ki, a legtöbbet a XIII. és a XIV. kerületben, összesen 7847-et, illetve 7182-t.

A vizsgált időszakban 1102 önkormányzati lakás épült a fővárosban. A legtöbb, 288 darab a IV. kerületben, ezt követi a XIII. kerület 163 lakással, míg a dobogó harmadik fokán a XI. kerület áll 142 lakással. Az önkormányzatok a lakások egyharmadát szociális alapon adják bérbe. A magánérs lakásépítések lendülete a közeljövőben bizonyosan folytatódik, hiszen 2004 decemberében 2 lakás híján 20 ezer építése volt még folyamatban. A statisztikák szerint az elkövetkező két évben összesen 20 537 lakás válik beköltözhetővé Budapesten.

Ujj Attila

Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviseleti Szakmai Szövetsége Elnöke

Költség csökkentés ORWAK hulladékpréssel!



Az ORWAK berendezések új termékei, az egy és többkamrás rendszerű ORWAK TLE-80 típusú hulladékprések a szabvány 240 literes szemetes edényekbe (kukák) 1:3 - 1:5 arányban tömörítik a kommunális hulladékot.

Alkalmazás előnyei:

- A tömörítés arányának megfelelő mértékben a mindenkori hulladékszállítási költségek 50-70 %-a megtakarítható
- Kevesebbszer jelentkezik a szemetes autók okozta környezetterhelés.
- Csökkenő hulladékgyűjtő edények számával értékes területek szabadulnak fel más célokra.
- A hulladékgyűjtő edények és azok környéke tisztán tartható.
- Nagyobb lesz a rend és a tisztaság.
- Opcionális betéttel (BOB) a csomagolóanyag hulladékok bálázhatók vagy a hulladék műanyag zsákokba tömöríthető



Gépbemutató!

2006. január 17-19 között, a LOSZ által szervezett konferencián gépbemutatót, január 19-én 9:30 órakor szakmai előadást tartunk (Helyszín: Olimpiai központ - Tatai edzőtábor, 2890 Tata, Bajai u. 21.)



Forgalmazza, szervizeli: ORWAK Magyarország Kft. Tel.: (06-1) 363-8888, web: www.orwak.hu

A MULTI ALARM FELVONÓ TÁVFELÜGYELETI SZOLGÁLTATÁSA

Cégünk, a MULTI ALARM Rt. 1991 óta van jelen a magyar biztonságtechnikai piacon. A vagyonszámvetési eszközök telepítése mellett kiépítettük az ország legnagyobb számítógépes távfelügyeletét, amelynek segítségével a nap 24 órájában folyamatosan felügyeljük a rendszerünkhöz kapcsolt közel 25 ezer ügyfelünk objektumait. Biztonsági szolgálatunk – a beérkezett jelzést követően – bármely napszakban, szerződésben vállalt időn belül a helyszínre érkezik és intézkedik.

Az elmúlt évek fejlesztéseinek köszönhetően tevékenységünk folyamatosan bővült és ma már a távfelügyeletben betöltött piacvezető szerepünk mellett jelentős súlyt képviselünk a behatolásjelző-, tűzjelző-, video- és térfigyelő rendszerek telepítésében is.

A piaci igényeknek megfelelően, a mindennapi élet fontos tartozékának tekinthető liftek távfelügyeletét is el tudjuk látni saját fejlesztésű GSM-alapú vészjelző berendezésünk segítségével. A liftfelügyeleti szolgáltatásunkat már igénybevevő, több mint 700 lift utasai nyugodtan utaznak, mert kivonuló szolgálatunk munkatársai az ügyeletünkre érkező vészjelzést követően 15 percen belül a helyszínre érkeznek és megkezdik a liften rekedt személyek kimentését. A felvonók üzemeltetői is biztonságban érzik magukat, hiszen ők már tudják, azzal, hogy cégünket bízták meg a liftfelügyelet ellátásával, egy minden korábbi megoldásnál gazdaságosabb, a nap 24 órájában rendelkezésre álló szolgáltatást választottak.

A vészjelző készüléket a lakóknak nem kell megvásárolniuk, azt egyszeri rendszerbelépési díj ellenében átadjuk az üzemeltetőnek. Ez a konstrukció az üzemeltető számára egyben örökös garanciát is jelent.

A GSM-alapú vészjelző egyszeri belépési díja:
60 000 Ft+ÁFA/lift

Egyszeri beszerelési költsége : 10 000 Ft+ÁFA/lift
Vészvilágítás / ha szükséges) a kabinban:
10 000 Ft+ÁFA/lift

A vészjelző 24 órás távfelügyelete kivonulással:
8500 Ft+ÁFA/lift/hó.

Több vészjelző egyidejű megrendelése esetén Társaságunk az eszköz egyszeri belépési- és a távfelügyelet havi díjából is – a megrendelt mennyiségtől függően – kedvezményt tud adni! Szaktanácsadóink szívesen bemutatják Önöknek a készüléket, amit módjukban áll ki is próbálni, hogy meggyőződhessenek annak működéséről, egyszerű kezelhetőségéről.

Felvonó távfelügyeleti szolgáltatásunkkal kapcsolatban az alábbi telefonszámokon adunk bővebb felvilágosítást:

Budapest: 1/666-21-48 30/650-72-23
Vidék: 72/513-662 30/247-61-65

További szolgáltatásainkról ügyfélszolgálatunk készséggel tájékoztatják:

1106 Budapest, Fátyolka u. 4. 1/666-21-60
1092 Budapest, Bakáts tér 2. 1/666-22-90
7621 Pécs, Perczel M. utca 15. 72/513-110
8230 Balatonfüred, Petőfi S. utca 37. 87/483-049

MULTI ALARM ZRT.

Szemétdíj csökkentésének lehetősége lakóközösségeknél az univerzális tömörítőprés alkalmazásával

Az EU 94/62 sz. ajánlása előírja hazánk számára a csomagolási hulladékok 50%-ban történő kötelező hasznosítási arányát. Magyarországon a csomagolásokat legnagyobb arányban, az úgynevezett PET palackos, nem újra felhasználható (ásványvíz, üdítő) csomagolás teszi ki, 2005 évben ez a mennyiség mintegy 1.2 milliárd darabot jelent. Szakemberek véleménye és értékelése szerint, belátható időn belül ezen csomagolási mód nem fog csökkenni, ezért fontos ezen palackok szelektív gyűjtése és az újrafelhasználási körbe történő bekapcsolása. Az elmúlt időszakban látványos eredményeket sikerült elérni a szelektív gyűjtés területén, hiszen mindenki tapasztalhatja, hogy jellemzően a nagyvárosokban, gombamód szaporodnak a gyűjtőszigetek és hulladékudvarok.

A hulladékszigetek üzemeltetőinek nyilatkozataiból kiderült, hogy a magyar lakosság azon része, mely használja a hulladékszigeteket, európai átlagot meghaladó találati arányban használja szelektív gyűjtésre a színes konténereket, vagyis magas százalékban megfelelő helyre kerül a bedobott, újrahasznosításra alkalmas hulladék.

Azon tény is nyilvánvaló azonban, hogy

a hulladékszigeteket nem mindenki tudja vagy akarja használni, és így továbbra is meghatározó az a helyi közösségeknél keletkező csomagolási hulladék mennyisége, mely tömörítés és szelektálás nélkül kerül a kommunális szemétké.

Felmérések szerint a háztartásokban keletkező műanyag (PET) palackok térfogata a teljes hulladékmennyiség térfogatához viszonyítva 0-30% intervallumban mozog. (A jelzett százalékos eloszlást természetesen több tényező is befolyásolja, mint például a jövedelmi viszonyok, a fogyasztási szokások, korosztály, lakóhely, város vidék, üdülőövezet stb.)

Összességében kimutatható, hogy a PET csomagolású palackok túlnyomó része családi háztartásba kerül, célszerű tehát a helyben történő tömörítést és szelektálást itt kezdeni. Ezen feladatot leggazdaságosabban és legcélravezetőbben akkor lehet megoldani, ha a helyi közösségek tagjai minél nagyobb számban tömörítik majd szelektálják, a keletkező csomagolási hulladékot.

A szövetkezeti és társasházak közösségi részére lett kifejlesztve az a magyar, ipari mintaalattal védett találmány,

mely a lakóházak, közösségek hulladéktárolóiba kerülhet felszerelésre. Használatával a helyi közösség, már szervezeten tudja tömöríteni és szelektálva gyűjteni a műanyag palackokat, alumínium és tetrapak dobozokat.

A lakóházakban például az univerzális tömörítő készülék alkalmazásával, a szelektíven és tömörítve rendszeresen összegyűjtött csomagolási hulladék elszállíttatása megszervezhető, sőt a lakóközösség a hulladék ellenértékéért még bevételhez is juthat.

A helyi közösségek, amennyiben használják az univerzális kézi prést, abban az esetben a keletkező hulladék összterefogatánál mintegy 10-15% csökkenéssel számolhatnak. A tömörített műanyag palack szelektív gyűjtése és elszállítása esetén, a hulladék térfogatmennyisége akár 30%-kal is csökkenthető, és ez által lehetőség nyílik a szemétdíj arányos csökkentésére is.

Minden további információ elérhető: www.pet-press.uw.hu honlapon, valamint a 06-1-4054367 és a 06 20/9664445 telefonszámokon.

Bangha Tibor



Animal X Wildlife Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.

Cím: Székesfehérvár, Bártfai út. 10.

Tel: 06-20-9-549-161, 06-20-4-101-351

E-mail: animalxbt@freemail.hu

Web: <http://animalxwildlife.fw.hu>



Galamb élvebefogás lakóépületeken, padlásokon, ipari- és közterületeken.



Galamb távoltartó tüskesor többféle kivitelben.

A termék hatékonysága garantált és bármilyen felületen alkalmazható.

Cégünk vállalja az egyéb állatok befogását és az általuk okozott károk elhárítását is: madár, denevér, macska, kutya, nyest, stb.



Az ideai lakáspolitikai fontosabb lépései, eredményei és tapasztalatai

A lakáspiac és a támogatások fontosabb mutatói

Az elmúlt években jelentősen nőtt az új lakások építése. Míg 1999-ben a használatba adott lakások száma épphogy meghaladta a 19 ezret, az új lakások száma 2001-ben 28 ezer, 2004-ben közel 44 ezer volt. A növekedés az épített lakások mutatóiban is jelentős változásokat hozott:

- jelentősen nőtt a vállalkozások által, értékesítési céllal épített lakások aránya (1999: 11,4, 2004: 36,6 százalék),
- az építések egyre inkább a főváros és környékére, illetve a nagyvárosokra koncentráálódtak,
- csökken az épített lakások átlagos alapterülete. 1999-ben ez az érték 100 m² volt, 2004-ben 93 m². Radikálisan nő a kis alapterületű lakások aránya,
- nagyságrenddel emelkedett az új építésű lakások ára.

Radikálisan nőttek az állam lakáscélú támogatásai is. Miközben 2001-ben – az akkor a GM által kezelt – lakáscélú előirányzat 60 milliárd forint nagyságrendet képviselt, ez a sor a 2005. évi költségvetésben kb. 215 milliárd Ft-ot tett ki.

Ez utóbbi értékelésénél tudnunk kell, hogy az összeg nagy részét azon „kumulálódó” kötelezettségek fedik le, amelyek az elmúlt években felvett támogatott lakáshitelek adott

évre eső állami kamattámogatásainak kifizetéséből, valamint az egyéb „determinációkból” tevődik össze.

Az első háromnegyedév jellemzői:

- a használatba vett lakások száma az első háromnegyedévben 4 százalékkal nőtt, a kiadott építési engedélyek száma 9 százalékkal csökkent. A 2004. és 2005. évek harmadik negyedévével tekintve mindkét mutatóban csökkenés látható,
- a hitelszerződések száma és értéke nagyságrendben hasonló az előző évéhez, ezen belül azonban jelentősen nőtt a deviza alapú hitelek aránya,
- a vizsgált időszakban a keresleti piac kínálativá alakult.

A korábbi lakáshiánnyal szemben ma azt látjuk, hogy az új építésű lakások tömegesen keresik vevőjüket: az eladatlan új lakások számát a fejlesztők 8-12 ezer darabra becsülik. Ez a szám – figyelembe véve, hogy a vállalkozói építések aránya a már említett 36,6 százalék – meglehetősen ijesztőnek tűnik.

A jelenségek felvetik az állam a lakásépítéssel kapcsolatos feladati újragondolásának kérdését.

Fészekrakó program elemei

A Fészekrakó programot a kormány 2005. februárjában hirdette meg. A cél az volt, hogy a korábbi lakástámogatási rendszer negatív hatásainak visszaszorítását követő-

en az állami támogatások a ténylegesen rászorultak, illetve a célzott rétegek lakáshoz jutását segítsék.

A fészekrakó program a következő négy elemet tartalmazta:

- jelentősen emelkedtek a „szocpol” kedvezmény juttatásai. Egy három gyermekes család esetében például a 2005. február előtti 3,2 millió Ft-ról 3,8 millió Ft-ra emelkedett (ez a támogatás 2002-ben 2,2 millió Ft volt),
- új elemként lépett be a fiatalok hitelfelvételét segítő állami kezességvállalás rendszere, amelyben a 30 év alatti házaspárok, élettársak, valamint gyermeküket egyedül nevelők számára az állam kezességét vállal abban az esetben, ha a saját erejük eléri a 10 százalékot (ezt a szocpol kedvezmény is fedezheti). A kezességvállalás új és használt lakás vásárlására, illetve forint és deviza alapú hitel felvétele esetén egyaránt igénybe vehető,
- a Fiatalok Otthonteremtési Támogatása (FOT) a 35 év alattiak használt lakás vásárlását segíti a „felszocpol”, azaz a szocpol 50 százaléka felvételének lehetőségével,

A Magyar Közlönyben megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2005. november 21-től
2005. november 30-ig)

2005: CXIX. tv. MK 150. szám

Az adókról, járulékokról és egyéb költségvetési befizetésekről szóló törvények módosításáról

2005: CXX. tv. MK 150. szám

Az egyszerűsített közteljesítési hozzájárulásról

2005: CXXI. tv. MK 150. szám

A luxusadóról

2005: CXXII. tv. MK 150. szám

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény módosításáról

248/2005. (XI.15.) Korm. r. MK 150. szám

Az okmányirodák által történő tulajdonilap-másolat szolgáltatás szabályairól

2005: CXXX. tv. MK 155. szám

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról

2005: CXXXI. tv. MK 155. szám

Egyes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi feladat- és hatásköröket megállapító törvények szervezetváltozással összefüggő módosításáról

2005: CXXXII. Tv. MK 155. szám

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény módosításáról

ALPINTÉCHNIKA

PANELHÉZAG SZIGETELÉS

(06) 30 / 943 - 05 - 43

Panelhézag szigetelés: hézagtömítés zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézagtömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.

- Díjtalan felmérés
- Gyors és szakszerű kivitelezés
- Korrekció árak, részletfizetési lehetőség
- Garancia vállalása
- Referenciák 1984 óta az ország egész területéről
(Budapest, Szolnok, Kecskemét, Pécs, Kaposvár, Nagykanizsa, Zalaegerszeg, Sopron, Győr, stb.)

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, ügyv. ig., K-vonal Kft.

Tel: 30 / 943-05-43
5000, Szolnok, Hold út 19/a

e-mail: kvonal@enternet.hu
web: www.kvonala.hu

LOSZ Budapest V., Szabadság tér 14. II. 13. 1054 Telefon: 331-1313 Fax: 331-1396

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak
Országos Szövetségének és az Otthonunk
Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványnak lapja
Szerkeszti a szerkesztőbizottság
Felelős kiadó: Farkas Tamás
1054 Budapest, Szabadság tér 14.

Készül: SILVER Bt. Felelős vezető: Halászné Táska Rózsa
HU ISSN 0865-9850

Otthonunk

– az üresen álló magántulajdonban lévő lakások bérbeadásának ösztönzését célozta a lakbér-támogatási pályázat, amelyet az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal 2005. áprilisában hirdetett meg szeptember 30-i határidővel. A családonként 7000 Ft/hónap nagyságú támogatást önkormányzatok pályázhattak, amennyiben vállalták további 7000 Ft/hónap kifizetését.

A fészekrakó program eredményei, tapasztalatai

A Fészekrakó program az eltelt idő rövidsége miatt még nem értékelhető átfogóan, ugyanakkor megfogalmazhatók olyan tapasztalatok, amelyek – olykor már meghozott döntések formájában is – mutatják azok hatását, hasznosságát.

a) A szociálpolitikai kedvezmények emelése segíti a családokat az új lakások építésében, illetve vásárlásában. A kedvezményt 2005. novemberéig mintegy 21 ezer család vette igénybe.

b) Az állami kezességvállalás lehetőségével közel 6 ezer lakásvásárló élt. A kormány – a program indításakor tett ígéretének megfelelően – a program első feléve tapasztalatainak összegzését követően a támogatás igénybevételének korhatárát októberben 30 évről 35 évre emelte. A támogatást ilyen módon olyan korosztályra terjed ki, amely napjainkban a legnagyobb valószínűséggel kerül szembe a családalapítás, illetve az önálló lakásszerzés problémakörével.

c) Nagy az érdeklődés a FOT-ra vonatkozóan is. A kormány a 2005. évi költségvetésben meghatározott 7 milliárd Ft összeget két lépésben 16 milliárd Ft-ra emelte, ugyanakkor szigorítani kellett az igénybevétel feltételeit. A lehetőséggel eddig mintegy 10 ezer család élt, akik összesen mintegy 12 milliárd Ft támogatásban részesültek. A szigorításokat az önkormányzatok és pénzintézetek által is jelzett jelenségek tették szükségessé, amelyek szerint nagy számban veszik igénybe a támogatást komfort nélküli, túlértékelt vételáron történő vásárlásokhoz is.

d) A lakbér-támogatási pályázat – a jelenlegi feltételek mellett – nem hozott áttörést a bérlakáshiány megoldása, illetve a bérlakás piac „kifehérítése” területén. A tapasztalat azt mutatja, hogy az összesen 14 ezer Ft támogatás ugyan nem lenne alacsony, a tulajdonos bevételét terhelő, 20 százalékról 25 százalékra emelt forrásadó-fizetési kötelezettség mellett nem jelent igazi vonzerőt.

Az iparosított technológiájú épületek energiatakarékos felújításának pályázata

Az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos felújítását célzó pályázat finanszírozására a költségvetés közel 8 milliárd Ft előirányzatot tartalmaz. A korábbi pályázatok eredményeként a 2004-ben beérkezett pályázatokkal bezáróan – összesen 49500 lakás kapott támogatást, mintegy 6,1 milliárd Ft értékben.

A pályázat tapasztalatai azt mutatják, hogy a szükséges lakossági, illetve önkormányzati saját erő hiánya sok helyen akadályozza a pá-

lyázaton való részvételt. A saját erő megteremtését segíti a Panel Plusz hitelprogram, amelyet a Magyar Fejlesztési Bank nyújt a kereskedelmi bankok közreműködésével.

A Panel Plusz hitel bevezetése és a december 30-ig meghosszabbított beadási határidő hatására rendkívül megnőtt a pályázat iránti érdeklődés. Az eredeti határidőre készülő önkormányzatok közel 5 milliárd Ft támogatási igényt nyújtottak be, ami az év végéig óvatos becslés alapján is megduplázódhat.

A legfontosabb tapasztalatok a következők:

– növekszik az egy lakásra átlagosan igényelt támogatás, nő a beruházások értéke. A felújítások a komplexitás irányába mozdultak, amiből az energiahatékonyság emelkedése is következik,

– áttörés tapasztalható a fővárosi kerületeknél. Miközben a korábbi években Budapest részvétele elenyésző volt, a határidő meghosszabbítását kihasználva sok kerület meghirdette helyi pályázatát, és így bekapcsolódik a programba.

A megnövekedett érdeklődés ugyanakkor felveti azt a kérdést, hogy van-e megfelelő színvonalú és garanciákkal, referenciákkal rendelkező kapacitás a felújítási feladatok elvégzésére, hogyan tudják a társasházak laikus képviselői lebonyolítani a napi tevékenységtől idegen, sokszor több tíz-, vagy százmilliós beruházásokat. A vállalkozók kiválasztásának könnyítésére alakította ki az ÉPMI Kht. – együttműködve az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatallal és a hazai szakmai szervezetekkel – az Építési Vállalkozók Minősítési rendszerét, amelyet a www.emi.hu honlapon tesz közzé. A rendszerbe azok a vállalkozások kerülhetnek be, amelyek megfelelnek a tevékenységet, felkészültséget, a pénzügyi helyzetet, a szervezeti stabilitást, a referenciákat egyaránt vizsgáló követelményeknek.

Az ÉMI az iparosított technológiával épült lakóépületek felújítására vonatkozó tudnivalókat tartalmazó kézikönyv megjelenítésével is segíti a társasházak döntéshozatalát, illetve a projektek megvalósítását.

A lakástámogatási rendszer továbblépésének lehetőségei és feladatai

Az építőiparban és a lakáspiacon kialakult helyzet és a 2007-2013. közötti időszak fejlesztéseit megfogalmazó Nemzeti Fejlesztési Terv vállalásainak megvalósítása egyaránt megköveteli egy átfogó építésügyi politika kialakítását – függetlenül annak intézményi megvalósulási kereteitől. Az építésügyi politika a gazdaságpolitika részeként alkalmas olyan kérdések kezelésére, mint amilyen az új lakások túlkínálata, a „körbetartozások” problémaköre, vagy a lakáspolitikai, a szociálpolitika és a regionális fejlődés összehangolása.

Mindezek mellett konszenzus látszik kialakulni abban, hogy a jelenlegi, 2001. óta működő állami lakástámogatások rendszerét meg kell őrizni, és folytatni kell a „panel” programot – a hatékonyság növelése mellett. A rendszer stabilitása biztonságot adna a piac szereplőinek: családoknak és vállalkozóknak,

az önálló lakás megszerzésére törekvőknek és a régi lakásukat felújítani kívánóknak.

Csider László
OLÉH