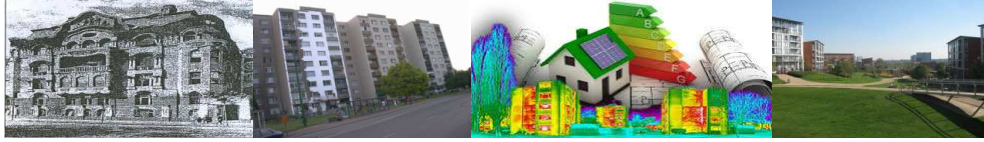


Otthonunk on-line 2016.12.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Tisztelt Tagjaink, Kollégák, Partnereink!

*A LOSZ Elnöksége, munkatársai és a magam nevében is
Kellemes Karácsonyi Ünnepeket*



*és sikereikben, eredményeikben, egészségben gazdag
boldog újesztendőt kívánok!*

Évvégi köszöntő

A 2016-os esztendő szinte olyan gyorsan elszaladt, hogy csak az utolsó munkanapokra való felkészülés figyelmeztetett bennünket arra, hogy rövidesen egy kis pihenés, meghitt családi körben való ünneplés következik.

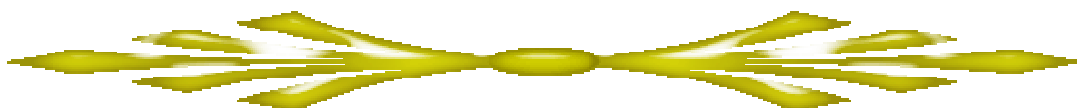
Az elmúlt esztendő hasonlóan a korábbiakhoz páratlan feladattal, és összehasonlíthatatlanul más körülmények és feltételek közepette zajlott. A munkánkat alapvetően meghatározta a 2015. novemberében megtartott rendkívüli küldöttgyűlés, mely mérleget vont az elmúlt 8-10 év működéséről, gazdálkodásáról, és egy teljesen új – sokak számára szokatlan és majdnem hogy elfogadhatatlan – pályát jelölt ki a LOSZ érdekképviseleti tagságának, az Országos Szövetség Elnökségének. A küldöttgyűlés egy sor tévedést és helytelen irányt számolt fel, és hibázik az, aki nem úgy kezeli ezt a helyzetet, hogy minden tévedés siker is, ha tudunk tanulni belőle. A 2016-os év valamennyi országos szövetségi tagot egy gazdálkodási nehézség elé

állította, hisz a megemelt tagdíj megfizetése nemcsak egy belső önvizsgálatot, gazdálkodási felülvizsgálatot, hanem egy tartós érdekképviselő mellett kiállást is előrevetített. A LOSZ Elnöksége kötelesség szerűen az új pályát meghirdető rendkívüli küldöttgyűlés határozatának következetes végrehajtását tűzte zászlajára. Vitathatatlanul meg kellett állapítani, hogy az ágazati érdekképviselő – mind a helyi, mind az országos – elismerésre méltó múlttal rendelkezik, de ugyanakkor látnunk kell azt is, hogy nem lehet erre a múltra alapozni egy sikeres jövőt, ha nem vagyunk képesek a változás érdekében cselekedni. Szükséges előrenézni, de nem lehet a megszerzett elismerést, hírnevet arra építeni, amit majd csak a jövőben fogunk elvégezni. Ma kell tehát dolgoznunk, megújulnunk, még akkor is, ha költségvetési szigorot kell bevezetni, és gondolkoznunk kell egy új hatékony, de valamennyi tag érdekét is figyelembe vevő szervezeti struktúráról. Nem kétlem, hogy ez egy nehéz feladat, és számos problémát vet fel, de hiszem, hogy közösen megtaláljuk nemcsak azokat, akik a megoldást segítik, hanem abban is, hogy szorosan együtt is tudunk működni.

A 2016-os évben kellett először szembe néznünk azzal, hogy többen úgy érezték, hogy nem a tagságért, hanem a tagok ellen dolgozunk. Bizonyos fokig érthető ez a szemlélet, hisz új partnereket, együtt gondolkodó társakat találni nehéz, ha közben emeljük a hozzájárulást, azt tapasztaljuk, hogy a kormányzat nem igazán fogékony az érdekképviselői kezdeményezésekre, és maga az érdekképviselő sem tud minden tekintetben segítő kezecskét nyújtani. Nos, ebben az évben egy kicsit a széllel szemben kellett dolgoznunk, de vannak már biztató jelek, hogy megtaláljuk a közös kivezető utat, és akkor tovább száguldozhatunk a széliránnyal. A küldöttgyűlési határozat végrehajtásában mutatkozó gondjaink mellett van azért néhány sikerélményünk is. Továbbra is áfa mentes marad a tagi tulajdonosi hozzájárulás, sikerült megőriznünk az önálló törvényi feltételek közötti működést, és számos adó jellegű költségmentességünk is változatlanul fennmaradt. A kevés, de jelentős sikerélmény mellett természetesen továbbra is kísérnek bennünket a gazdálkodást súlyosan érintő magas kintlévőség terhei, és az egyénként érthető, de mégis jelentős - jogszabályváltozásokból adódó - többletköltséget eredményező munkák végzése (tűzvédelem, gázüzemű berendezések felülvizsgálata, kémény problémák, stb.). Mindezek persze a következő év kihívásai is és megoldandó feladatait is előrevetítik a meglévő napi gondjaink mellett.

Egy nehéz és fáradságos évet búcsúztatunk, de a számvetéssel egyidejűleg bizakodással is kell a jövőre tekintenünk. Hiszem, hogy az érdekképviselő valamennyi tagja tisztességgel és becsülettel dolgozott a most leköszönő évben, és van, de lesz is ereje valamennyiünknek a jövő évben előttünk álló feladatok végrehajtásához. Az évvége mindig a család, a kikapcsolódás, pihenés és ezzel együtt az erő gyűjtését is magával hozza. Kívánom a magam, a LOSZ tisztségviselői, munkatársai nevében is, hogy legyen az év utolsó időszaka a számvetés és a pihenés mellett a jövőre való felkészülés időszaka is. Teljenek el az ünnepi meghitt napok a család körében békességgel, és bizakodva kívánjunk egymásnak kellemes ünnepeket és egy sikeres, eredményes újesztendőt.

Farkas Tamás



Ülést tartott az Országos Tűzmegelőzési Bizottság

A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága keretén belül került létrehozásra az Országos Tűzmegelőzési Bizottság (OTB). A Bizottság létrehozása óta a LOSZ tagja a Bizottságnak, és az elmúlt időszakban is számos alkalommal tudta kihasználni a szövetség a Bizottságban vállalt szerepét, illetve a katasztrófavédelem és a tűzvédelem területén bekövetkezett jogszabály változások értelmezésében is hasznos volt a LOSZ bizottsági részvétele. 2016. december 13-án tartotta ez évi utolsó ülését az OTB. A bizottsági ülésen dr. Bérczi László tű. dandártábornok, országos tűzoltósági főfelügyelő foglalta össze a tűzmegelőzési tevékenység elmúlt időszaki tapasztalatait. Az összefoglaló előadásból egyértelműen kitűnt, hogy a hatósági tűzmegelőzési munka és a jogszabályváltozásokkal összefüggésben jelentkező tájékoztatási és figyelemfelkeltési tevékenység hatékonysága 2016-ban számottevően javult. A katasztrófavédelmi és tűzvédelmi propaganda és ismeretbővítő rendezvényeknek is köszönhető, hogy 2016-ban csökkent a tüzesetek és a szénmonoxid okozta balesetek, halálesetek száma, viszont kis mértékben növekedett a kéménytűzek száma.

Az országos tűzoltósági főfelügyelő a 2016. évi értékelésen túl utalt a jövő évi legfontosabb feladatokra is, ezek közül a lakásszövetkezeti, társasházi ágazatot kiemelve fontos feladat lesz a lakóépületek elektromos hálózatának felülvizsgálata, illetőleg a villamos-energia hálózatok korszerűtlensége miatt keletkező tüzesetek megelőzési tevékenysége. E tekintetben a LOSZ 2017-ben az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Országos Tűzoltósági Főfelügyelőségével közös felvilágosító és hálózat korszerűsítési feladatokra utaló propagandát kíván kifejteni.

Az OTB ülésén a LOSZ elnöke hozzászólásában felhívta a figyelmet a gyűjtőkémények, illetve termofor kémények szabványváltozásból adódó korszerűsítési feladataira, illetőleg az ehhez szükséges támogatási források mielőbbi biztosítására. A LOSZ elnöke egyúttal kérte a Bizottságot arra is, hogy nyújtson támogatást a források felkutatásához, illetőleg a Belügyminisztériumon keresztül megfelelő pályázati lehetőség kiírásához.

LOSZ titkárság



Ülést tartott a LOSZ „Otthonunk” Alapítvány Kuratóriuma

Az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány kuratóriuma 2016. december 12. napján kuratóriumi ülést tartott, ahol döntés született egy olyan pályázat meghirdetéséről, melynek célja lakásszövetkezetek és társasházak, valamint lakásszövetkezeti és társasházi érdekképviseltek számítógépes konfigurációhoz juttatása. A pályázat részleteit tartalmazó felhívás várhatóan ez év végén, vagy jövő év első napjaiban megjelenik a LOSZ honlapján (www.losz.hu), illetőleg a LOSZ külön hírlevélben tájékoztatja a pályázati felhívás tartalmáról az érdeklődőket. Az Alapítvány kuratóriumi ülésén előzetes döntés született arról is, hogy 2017. február végéig a Kuratórium pályázatot fog kiírni ingatlankezelő, társasházkezelő szakmai képzés megszerzéséhez szükséges képzési díj támogatására.

Dr. Koszoru István
kuratóriumi tag, az Alapítvány titkára

Tájékoztató a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról

A közigazgatási bürokráciacsökkentést érintő egyes törvények módosításáról szóló CXXVII. tv. módosította 2017. január 1-ei hatállyal a társasházakról szóló törvényt (Tht.) is az alábbiak szerint:

A társasház alapítása, alapító okirat címben a 7. § (1) bekezdése módosult, kikerült belőle, hogy az épületengedélyezési záradékkal ellátott tervrajznak megfelelően alapítható a társasház a felépítendő épületre. A (3) bekezdés pedig úgy változik, hogy a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez már nem kell jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély. Eddig, ha a használatbavételi engedély eltért az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele az volt, hogy a változás szerinti bejegyzéshez az alapító okiratot 60 napon belül módosítsák és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják. Minderre január 1-től nem lesz szükség. Az viszont rögzítésre kerül itt a 7.§ (3) bekezdésben, hogy ha a felépült épület nem felel meg az eredeti alapító okiratnak, akkor az alapító okirat módosítása szükséges. Az alapító okirat módosításánál a 10.§ (6) bekezdéséből törlésre került az alábbi mondat: „A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.” E szerint, a közös tulajdon egy részének megszüntetésére irányuló perlésnél nem szükséges az engedélyezett építési terv megléte. Szintén a fenti logikának megfelelően módosul a 21.§ (3) és (4) bekezdése is. Nem lesz szükség az építési hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélyére lakásmegosztás és összevonás esetén, valamint a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolására sem.

Lényegében tehát építési és használatbavételi engedélyezési körből kivonják a társasház alapítást, illetőleg az esetlegesen kötelező engedélyt, valamint a szintén egyébként kötelező használatbavételi engedélyt nem kell majd csatolni az ingatlan-nyilvántartás irataihoz. Ezek a rendkívül bonyolult eljárások egyszerűbbé fognak válni valamelyest a jövőben.

A 49. § (5) bekezdése csak technikailag módosult, belekerült a törvény szövegébe, hogy csak akkor kell a tisztségviselői, társasház-kezelői, ingatlankezelői jogviszonyt létesítő személynek igazolást beszereznie a nemleges köztartozásról, ha a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel. A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. is tartalmazni fogja januártól ezt a módosítást.

Végezetül a Tht. kiegészül egy 68. §-al, mely szerint: „felhatalmazást kap az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter, hogy a társasház alapítással, valamint az alapító okirat módosításával összefüggésben az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz benyújtandó dokumentumokat rendeletben szabályozza” Ezen rendelet tartalmi ismeretében lehet majd pontosan megítélni a mostani törvényt módosításban szereplő módosítások hatásait.



A Békéscsabai Lakásszövetkezet tagi tájékoztató rendszeréről

A legutóbbi időszak sok energiát igénylő, ugyanakkor érdekes és tanulságos fejlesztése volt az ügyfelek részére készült, interneten elérhető lekérdező rendszer létrehozása és továbbfejlesztése.

A Békéscsabai Lakásszövetkezet igazgatósága fogadta azt a régóta fennálló tagi (tulajdonosi) igényt, miszerint saját befizetéseiket látni, ellenőrizni szeretnék. Ennek lehetőségét a lakásszövetkezet 2012-ben már megteremtette, azonban az akkori rendszernek voltak bizonyos korlátai, egyrészt az adatfrissítést manuálisan kellett elvégezni, másrészt egy önálló

szervert üzemeltetni annak minden nehézségével együtt nem lehetett biztosítani. Az adatbázis karbantartása havonta egyszer történt meg, s ez túl hosszú „átfutási” időnek bizonyult.

Az új weboldal (<http://nyilvantarto.bcs-lakszov.hu>) és rendszer kifejlesztését, tárhelyét és a vele kapcsolatos szolgáltatást a lakásszövetkezet DDSWEB Kft. útján biztosítja, így a szerverüzemeltetés nehézségei fel sem merülnek. A napi munka során keletkező állományok minden éjjel feltöltésre kerülnek, így az adatbázis naponta frissül. A pénztári befizetések 24 órán belül, az utalások, csekkes teljesítések pedig a lekönyvelés napján láthatók az interneten keresztül.

A lakásszövetkezet célja volt továbbá a fejlesztés során, hogy a kintlévőséget az egész épület vonatkozásában láthassák a küldöttek. Ez a funkció is maradéktalanul teljesült.

Igen fontos tény, hogy az adott épülettel kapcsolatos számlák, bizonylatok digitalizálása azok beérkezésekor megtörténik, és azt a küldötti jogosultságú felhasználók láthatják. A módszer kiváló lehetőséget nyújt a küldöttek részére a számlák ellenőrzésére a munkaszervezet dolgozóinak bevonása nélkül.

A lekérdező rendszer automatikus regisztrációt tesz lehetővé ügyfelek (tagok) számára, mely hatalmas előny a korábbi „kézi” módszerrel ellentétben.

A kintlévőségek kezelése szempontjából további fontos szempont, hogy kidolgozás alatt áll a hátralékosok fizetési emlékeztetője. A lakásszövetkezet elképzelése szerint tagi hátralék esetén a rendszer e-mailt vagy sms-t küld az adott tulajdonos részére a kintlévőség összegéről. Ezzel elsősorban a kis összegű tartozások mértékét kívánja a szövetkezet vezetése alacsonyabb szinten tartani.

Az elkészült munkával kapcsolatban sok pozitív visszajelzés érkezett, noha a tulajdonosi körnek egyelőre csak 10%-a regisztrált. A lakásszövetkezet igazgatósága LOSZ tagjai részére a kialakított és működő rendszer funkcióit ismertető oldalt tervez létrehozni, ahol az érdeklődők tanulmányozhatják a tagi tájékoztató rendszer működését.

További információk a Békéscsabai Lakásszövetkezettől igényelhető. Kapcsolattartó Benedek László ügyvezető igazgató.



Halaszthatatlan a kiszámítható bérlakásrendszer megteremtése

Összefoglaló a bérlakás konferenciáról

Nem halogatható tovább egy a jelenleginél jóval nagyobb megfizethető és jó minőségű bérlakásállomány létesítése és elérhetőségének megteremtése. Mind az államnak, mind az önkormányzatoknak, mind a cégeknek elemi érdekük és kiemelt feladatuk, hogy közösen megoldást keressenek erre.

Több megfizethető bérlakás, többféle csoportnak, több szereplővel

Magyarországon adottság a magánlakás tulajdon magas aránya. Ugyanakkor alapvető hiba a tulajdonszerzés és a lakásbérlés „hitvita” szerű szembeállítása. Egy egészséges lakáspolitikának célja a magánlakás-építés, a lakásfelújítás és a bérlakásrendszer támogatása is.

A megfizethető bérlakások iránti igény többszöröse a rendelkezésre álló bérlakások számának, és egyre növekszik. A lakásbérlet logikus és gazdaságilag indokolt megoldás bizonyos élethelyzetekben. Önkormányzati lakásépítés érdemi volumenben évtizedek óta nincsen, a meglévő önkormányzati bérlakások nagyobb része a legalacsonyabb jövedelmű rétegekre fókuszál.



Horváth László Tibor

A megfizethető bérlakás nyújthat megoldást akkor, amikor a háztartás saját forrásaiból képtelen egy megfelelő, munka- és oktatási lehetőségekhez, szolgáltatásokhoz közeli lakást vásárolni (szegény háztartások, pályakezdő fiatalok), illetve amikor a lakástulajdonnál rugalmasabb lakhatási lehetőségre van szükség (például munkavállalás vagy tanulás miatt).

Bérlakások és munkaerő-mobilitás

Egy újragondolt bérlakásrendszer megfizethető, rugalmas lakhatási lehetőségeket kell, hogy kínáljon azoknak a családoknak, akik jobb munkalehetőségek miatt elköltöznének. Napjainkban egyre súlyosbodó probléma az, hogy a több munkahely-lehetőséggel rendelkező városokban nincs elegendő bérlakás, ráadásul az utóbbi időben jelentős mértékben emelkedtek a lakbérek. A megfizethető bérlakások nagyobb kínálata a cégek számára is növelné az elérhető munkaerőt, ezért ezek megteremtésében a munkáltatók is szerepet játszhatnak, például bérlakások létesítésével, lakbértámogatással.

A bérlakásépítés építészeti szempontjai

Közösségi lakásépítés Magyarországon érdemi volumenben évek óta nincsen. Az új bérlakások építése mellett szól, hogy ismert minőségben, tervezett üzemeltetési szempontok mellett történik az épületállomány kialakítása. Az ipari centrumokban fellépő bérlakáshiány megoldásában az építésnek kulcsszerepe van.

A rövidtávú haszonra koncentráló, piaci preferenciák helyett hosszú távú gondolkozásmód szükséges. Olyan tartós építészeti és társadalmi értékeket képviselő lakó együtteseket kell létrehozni, amelyek igazodási pontot jelentenek a piaci fejlesztéseknek. Ennek eszköze a „közpénzből csak minőségi és hatékonyan fenntartható lakásokat” elve.

Nagyobb volumenű bérlakásépítéseket elsősorban városi környezetben, ún. barnamezős beruházásban célszerű megvalósítani, oly módon, hogy a közösségi források segítségével előremutató lakástípusok szülessenek, tartós minőséggel, gazdag műszaki tartalommal, kedvező rezsiköltségekkel és élhető környezettel.

Bérlakásépítés finanszírozása

A magyarországi bérlakásépítés alacsony szintjének alapvetően megfizethetőségi okai vannak. Egy új építésű bérlakás piaci bérleti díját a társadalom túlnyomó része nem tudja megfizetni.

A TLE által javasolt közösségi bérlakás-építési modellben a bérlő érdemben hozzájárul a bérleti díjhoz, az állam pedig olyan rendszert alakít ki, amiben olcsón, kedvező finanszírozási költségek mellett, jó minőségű lakások épülnek.

A TLE által javasolt közösségi bérlakás-építési modell finanszírozása

A bérlői célcsoport a bérből, fizetésből élő, az egzisztenciájuk elején álló, gyermeket vállaló fiatal családok. A javasolt finanszírozási modell kiinduló pontja az 1.000,- Ft/nm/hó bérleti díj. Ez akkor lehetséges, ha a bérlakásépítések támogatást kapnak: a javasolt modellben a beruházási érték 50%-a támogatás, 50%-a 3,5%-os kamatozású hitel, de természetesen számos egyéb finanszírozási arány, modell is felírható. A támogatás EU-s, vagy költségvetési forrásból történhetne, a kedvező kamatozású hitelt EIB, MNB, vagy MFB forrásokból lehetne biztosítani.

Egy ilyen modellben ötezer bérlakás felépítése 40 milliárd forint vissza nem térítendő támogatást, és 40 milliárd forintos kedvezményes hitelt igényelne 1.000 forint/nm/hó lakbér mellett. A hitel visszafizetése a bérleti díjből történne, ezt követően jelentős tehermentes bérlakásállomány állna rendelkezésre.

Innovatív, költséghatékony megoldások használt lakások bevonásával

Hazai és külföldi tapasztalatok azt mutatják, hogy a bérlakásállomány további innovatív, költséghatékony eszközökkel is bővíthető, akár a meglévő magántulajdonú lakásállomány közösségi bérlakások körébe történő bevonásával is. Az elmúlt években több civil szervezet teremtett így biztos és fenntartható lakhatási lehetőséget szociálisan nehéz helyzetben lévő, akár hajléktalan emberek számára. Ahhoz azonban, hogy a rászorulóknak érdemi részét elérjék az ilyen típusú programok, fontos lenne, hogy ezek is beépüljenek a lakáspolitikai eszköztárába.

A bérlakásszektor ily módon történő bővítésére a Városkutatás Kft. és a Habitat Magyarország együttműködésében született szakpolitikai javaslat ún. Szociális Lakásügynökségek közvetítésével kapcsolná össze a lakástulajdonosokat és a megfizethető bérlakást kereső bérlőket.

A Városkutatás Kft. és a Habitat Magyarország által kidolgozott SZOL-modell

A modellben a tulajdonos hosszabb távra, legalább 3 évre átadja lakását egy ún. Szociális Lakásügynökség kezelésébe, amely azt megfizethető bérlakásként működteti. A konstrukció biztos és folyamatos bevételt garantál a lakástulajdonosok számára, illetve elérhetővé tesz olyan kedvezményeket, amelyek más bérbeadókat nem illetnek meg (pl. adókedvezmény, adóelengedés). A SZOL garantálja az ingatlan állapotának megőrzését is. Az előnyökért cserébe a tulajdonosok vállalják, hogy a piaci lakbérnél alacsonyabb áron adják bérbe lakásukat a Szociális Lakásügynökségnek.

A bérlők számára a modell azért vonzó, mert kedvező áron, a piaci lakbér alatt, hosszú távra tudják kivenni a lakásokat. A bérlők rászorultságuk mértékében lakbértámogatásra is jogosultak lennének. A legnehezebb helyzetű családok számára a SZOL-ok egyéni szociális munkát is biztosítanának.

A szabályozás is újragondolásra szorul

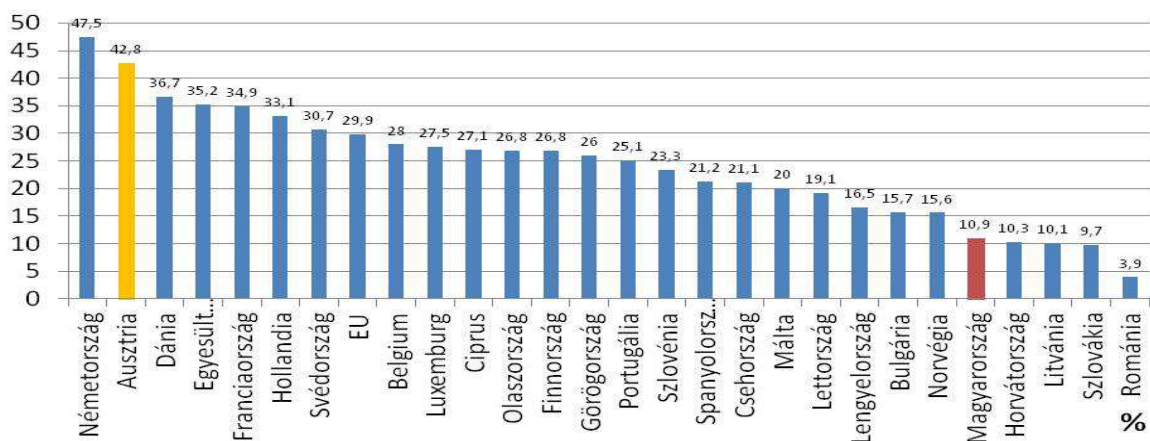
A megfizethető bérlakásállomány jobb működéséhez, érdemi bővítéséhez a bérlakásszektor szabályozásának újragondolására is szükség van. Olyan bérlakásszektorra van szükség, amelyben a jelenleginél sokkal több megfizethető bérlakás elérhető, és amelyben a különböző társadalmi csoportok megtalálják a szükségleteiknek megfelelő lakást, ez pedig többféle eszköz egyidejű alkalmazásával érhető el. A bérlakásrendszer bővíthető építéssel, a meglévő közösségi állomány felújításával, vásárlással, valamint magántulajdonú lakásoknak a közösségi bérlakások körébe történő bevonásával is. A konferencia résztvevői szerint egy jól működő bérlakásszektor sokszereplős: egyaránt szerepet vállal benne az állam, az önkormányzatok, a piaci szféra, lakástársaságok, szakmai és civil szervezetek. A cél olyan szabályozási környezet kialakítása, amelyben mind a bérbeadókat, mind a bérlőket megfelelő jogi garanciák védik, és minden szereplő érdekelt a rendszer fenntartásában. Az államnak kulcsszerepe van abban, hogy a szabályozási környezet újragondolásával, és anyagi ösztönzőkkel segítse egy megfizethető bérlakásszektor kialakítását.

Mindez nem a közeljövő, hanem a jelen sürgető tennivalója, ezért kerestünk jó példákat, működő modelleket, megoldási javaslatokat, ötleteket a WIENERBERGER Zrt., a Habitat for Humanity Magyarország és a Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület közös konferenciáján.

Magyarország Európa végén kullog a bérlakások számát tekintve, miközben a lakáspiacon óriási kereslet mutatkozik bérlakások iránt, ami az elmúlt időszak jelentős lakbéremelkedése is mutat.

Bérlakások aránya az EU-ban, 2014.

Forrás: Eurostat, 2014.



Számos élethelyzetben (családalapítás, válás, távoli munkalehetőség) ugyanakkor éppen a lakásbérlés lehet racionális megoldás sokak számára. A szűk és rossz minőségű önkormányzati bérlakások, illetve az ugyancsak korlátozott és nagyon megdrágult piaci bérlakások között nincs ajánlat a bérből és fizetésből élő középosztály, a pályakezdő fiatalok, a mobilizálódó munkaerő számára.

Ami van, azzal a fentiekén túl az egyik legnagyobb probléma, hogy bizonytalan lakhatást jelent, hiszen a mai bérlakáspiacon mind a bérlő, mind a bérbeadó helyzete bizonytalan. Sokan ezért választják kényszerből a biztonságosabbnak gondolt saját tulajdont, akár anyagi lehetőségeiken felül is.

A Magyarországon nem lakotként nyilvántartott, nem feltétlenül üres kb. 560 ezer lakás (KSH, 2015) fele nagyon rossz minőségű, és az elhelyezkedése sem igazodik a munkaerő-piaci kínálatához: a bérlakásrendszer való bevonásuk tehát nem jelent teljes megoldást a bérlakáshiányra.

Biztonság, megfizethetőség és minőség

Bérlakásépítésre a könnyebb üzemeltethetőség, a minőségi, energiahatékonysági szempontok érvényesíthetősége miatt is szükség van. Ezen túlmenően jól beilleszthető a barna mezős területek hasznosításban és a város rehabilitációs programokban.

A lakásügy, ezen belül a bérlakások ügye is közérdek, ezért nem kérdés, hogy az államnak is szerepet kell vállalnia egy jó minőségű, olcsón üzemeltethető, elérhető bérleti díjú lakásokból álló rendszer megteremtésében. Ez jelenti egyfelől a bérlakásépítések, a bérlakásállományba bevonható lakások felújításához szükséges finanszírozást, akár költségvetési forrásból, akár EU-s források bevonása feltételeinek a megteremtésével.

Másrészt olyan környezetet kellene teremteni – például az adózás megkönnyítésével –, hogy akár a befektetőknek is érdemes legyen belépni a bérlakás-építési piacra.

Hegedűs József szociológus, a Városkutatás Kft. vezetője kiemelte: alsó középosztály olyan kockázatokkal néz szembe egy betegség, válás vagy munkanélküliség esetén, amelyeket csak egy ilyen támogatott, jogi-társasági rendszerrel lehetne kezelni, ahol a kockázat megoszlik a szereplők – a bérbeadók és bérlők – között. Hangsúlyozta, hogy elsődleges feladat a biztonság megteremtése. Az ehhez szükséges jogszabály módosítások gyorsan és kevés költséggel eredményt hoznának, ám ez is feltétlenül állami feladat.

Kidolgozott megoldási javaslatok vannak

Több jó példát és lehetséges modellt is bemutatott a résztvevők. A kiválóan működő, több százéves bérlakásállományt létrehozó és működtető, előremutató építészeti mintákkal is szolgáló osztrák rendszer jó példa lehet számos szabályozási, finanszírozási, minőségi szempontból is.



Köszeghy Lea, Hegedűs József, Párdi Zsófia, Vidóczi Árpád

A [TLE által javasolt közösségi bérlakásépítési modellben](#) a bérlő érdemben hozzájárul a méltányosan kialakított (1000Ft/nm/hó) bérleti díjhoz, az állam pedig olyan rendszert alakít ki, amiben olcsón, kedvező finanszírozási költségek mellett, jó minőségű lakások épülhetnek. A bérlakásállományt nem csak építéssel lehet bővíteni, költséghatékony és innovatív megoldásokkal a meglévő állományból is bevonhatók lakások, az erre alkalmas [szociális lakásügynökség \(SZOL\) modelljét](#) dolgozta ki a Habitat és a Városkutatás Kft. Ebben a modellben a tulajdonos és a támogatott bérlők között az ügynökség közvetít, emellett bővíti a lakáskínálatot az üres és alulhasznosított lakások bevonásával.

A Városkutatás Kft. bérlői szövetkezet (BÉSZ) modelljében építéssel vagy felújítással hozzák létre hosszú távú bérletre a kiadható lakásállományt, a bérlők pedig nem szerezhetnek tulajdonosi jogosultságokat. A modellek megvalósításának kritikus pontja a különböző szereplők érdekeltségének megteremtése.

Győrben a fejleszteni szándékozó nagyvállalatok hosszú távra terveznek, már a jövőbeli munkavállalókat is keresik, hiszen már ma akadályozza a beruházásokat, hogy Győrben és környékén nincsen munkaerő, illetve óriási a fluktuáció. A legfontosabb feladat a munkavállalók stabilizálása, családok odatelepítése lenne, ám ehhez megfelelő lakhatási lehetőség kell, ami elfogyott – mondta el *Szilasi Tamás*, a *Nemak Győr Alumíniumöntőde Kft. képviselője*.

Kató Aladár, a Magyar Téglás Szövetség elnöke a Győri Iparkamara képviselőjében vett részt annak a projektjavaslatnak a kidolgozásában, amelyben 30-30%-os állami, önkormányzati és vállalati részvétellel 300 bérlakás épülhetne a városban. Az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások minimum 15 éves bérletét a Nemak és az Audi garantálná, ami a dolgozóknak havi 100ft/nm/hó ár költséget jelenteni, amely munkáltatói támogatással még megfizethető lakhatás lenne – ismertette a javaslatot. A nem utolsó sorban a GDP-t is növelő iparfejlesztést elősegítő projekt megvalósulása a kormányzati szándékra vár.

Vannak jó példák

Máté Antal, Nyírbátor polgármestere elmondta, hogy komplex programot indít a város a következő évben, amelynek keretében mintegy 800 lakást, köztük bérlakásokat építenek a helyi, illetve a 70 településről a városban ingázó több ezer dolgozó lakhatásának megoldására. Fontos számukra, hogy a település tudjon olyan jövőt kínálni a fiataloknak, hogy ne költözzenek el onnan, hiszen visszacsábítani még nagyobb energiába kerülne. Ezek a befektetések elsősorban közvetett módon térülnek majd meg a város számára, nem feltétlenül a lakásállomány működtetéséből – mondta a polgármester.

Révi Zsolt győri főépítész szerint Győrben most 80%-ban bérbeadásra épülnek a lakások. Bár ezek magánépítkezések, de sejteni lehet, hogy kiadásra szánják őket. Az önkormányzat telek hozzájárulással és üzemeltetési szolgáltatással tud belépni a bérlakás piacra, hiszen elemi érdeke, hogy a városban tartsa a munkaerőt, az ipart.

Veszprémben megalakult a szociális lakásügynökség (SZOL) a városi önkormányzat és a Máltai Szeretetszolgálat részvételével – ismertette *Moravcsik László a Máltai Szeretetszolgálat képviselője*. A lakásügynökség sikeresen vesz részt az önkormányzati bérlakásállomány fejlesztésében (használt lakások bevonása), működtetésében, bérlőkkel való kommunikációban (hátralékosság megelőzése).

Ami a leginkább hiányzik

A résztvevők egyetértettek abban, hogy közvéleménynek meg kell ismernie a megoldási lehetőségeket, és társadalmi nyomást kell gyakorolnia a kormányzatra, hogy az végre komolyan átgondolja a lakástámogatások rendszerének átalakítását, és definiálja szerepét és tennivalóit a bérlakáspolitikában. Ez segíthet abban, hogy megszülessen a valós politikai akarat a magyar bérlakáshelyzet rendezésére, hiszen vitathatatlan sürgető feladat a kiszámítható lakásviszonyok megteremtése Magyarországon.

A konferencia öt panelbeszélgetése még számos fontos kérdést érintett, a problémák mellett hallottunk lehetőségekről és jó gyakorlatokról. A következő hetekben az igylakunk.hu-n induló sorozatunkban sorra bemutatjuk ezeket.

Párdi Zsófia
TLE



A beszerzési szabályzat lehet az ellenszer az elszámolási vitákra a társasházakban

Az írott beszerzési szabályzattal átláthatóvá és hatékonyabbá tehetőek a társasházak pénzügyei

A beszerzések nehéz követhetőségére és az ezzel kapcsolatos félreértésekre vezethető vissza a társasházakban előforduló konfliktusok és vitás ügyek jelentős része. Erre jelenthet megoldást az írásos beszerzési szabályzat kialakítása, amelyben a lakóközösség meghatározza azokat az összeghatárokat, amelyeken belül a közös képviselő saját jogkörében is eljárhat, illetve amely felett már közösségi határozatra van szükség. Bár a beszerzési szabályzatok megalkotására nincs jogszabályi kötelezettség, a megrendelési jogkörök és az elbírálási szempontok konkretizálásával a társasházak gazdálkodása nemcsak átláthatóbbá, hanem hatékonyabbá is tehető – hangsúlyozzák a Házfórum és a Társasházi Háztartás szaklap szakértői.

A társasházak életében meglehetősen gyakoriak azok az elszámolási viták, amelyek során a közös képviselők, illetve az intéző bizottsági elnökök munkáját kérdőjelezzik meg, a kifizetések nyomon követhetőségét és törvényességét számon kérve. A konfliktusok alapját rendre a házak számára megrendelt különféle felújítási munkálatok jelentik, amikor a lakóközösség kifogásokat fogalmaz meg a közös képviselő által elfogadott, túl magasnak ítélt munkadíjak kapcsán. Az ilyen, mindennapos viták elkerülésére, a társasház gazdálkodásának átláthatóbbá tételére, valamint a forrásfelhasználás hatékonyságának javítására a beszerzési szabályzat kialakítása kínálhat megoldást a társasházakban.

A kérdés rendezése, a beszerzési folyamatok átláthatóbbá tétele már csak azért is fontos, mert a hazai, előregedő félben lévő épületállomány mind jelentősebb része szorul korszerűsítésre. Nagyobb társasházak esetén a felújítások nem ritkán 50-100 millió forintos beruházásokat igényelnek.

„Számos jogszabályi előírást ismerünk, amelyek – például pénzkezelési vagy leltározási ügyekben – írásos szabályzat elkészítésére kötelezik a lakóközösségeket, azonban a beszerzések kapcsán ilyen rendelkezés egyelőre nem létezik. Éppen ezért a legtöbb társasháznál nincs is ilyen dokumentum, ezek beszerzései tehát szabályozatlan keretek között történnek” – emelte ki Csizmadia Szabolcs, a Társasházi Háztartás szaklap adózási szakértője.

A beszerzési szabályzatot a társasházak a közgyűlésen fogadhatják el, betartása pedig kötelező érvényű a közös képviselőre és minden további szereplőre nézve. A dokumentumban mindenképpen fontos konkrét összeghatárok meghatározásával különválasztani a kis és nagy összegű beruházásokat. Ez alapján lehetőség nyílik annak egyértelmű tisztázására, hogy a közös képviselő milyen mértékű kiadásokról dönthet egy személyben, tehermentesítve így a lakóközösséget; illetve milyen megrendeléshez szükséges a közösség jóváhagyása.

A szabályzatnak ki kell térnie arra is, hogy milyen formai és tartalmi elvárásokat támaszt a közösség, mint megrendelő a beszállítóval szemben, hogy milyen szempontok alapján bírálják el az árajánlatokat, illetve hogy a ház pénzügyeit felügyelő Számvizsgáló Bizottság milyen jogokkal és kötelezettségekkel vesz részt a pályáztatásban. Ahogy Sárvári Marcell, a Házfórum társasházszakmai fórum szakértője kiemelte, a társasházak zöménél a – 25-nél több albetéttel rendelkező házaknál – kötelezően felállítandó számvizsgáló bizottság megszervezése és megfelelő működtetése is komoly nehézségekbe ütközik. Mivel ez a testület felelős a ház pénzforgalmának ellenőrzéséért, ezek a hiányosságok súlyos pénzügyi problémákhoz és anyagi veszteségekhez vezetnek a lakóközösségekben.

„A beszerzési szabályzat legfőbb előnye, hogy az egyértelmű elvárások és konkretizált eljárásrend alapján nemcsak átláthatóbbá, de jóval hatékonyabbá is tehető a társasházak erőforrás-felhasználása. A hazai lakóközösségek ugyanis nagyon szűkös büdzséből kénytelenek megoldani a karbantartási és felújítási feladatokat, nem beszélve az energetikai, szellőzés technikai, vagy épp informatikai fejlesztésekről” – mondta Sárvári Marcell, a Házforum.hu vezető szakértője. A szakember hozzátette: az egyes munkák megrendeléséről való határozathozatalkor persze csupán a beszállítói ajánlatról tudnak szavazni a tulajdonosok. Ez esetenként a teljesítés után magasabb költséget is jelenthet, amennyiben többletmunkára vagy a komplikációk miatti további ráfordításra van szükség. Ugyanakkor ezeket a többletköltségeket minden esetben, előzetesen a közgyűlés elé kell terjeszteni elfogadásra. A közös képviselő feladata, hogy az előterjesztésben, a teljesítések időpontját és módját is meghatározza.

A Házforum.hu társasházzakmai fórumról

A Házforum.hu társasházzakmai fórum a társasházakat és lakásszövetkezeteket érintő ügyek teljes spektrumát lefedő online információs platform. A 2012. márciusában elindult, a www.hazforum.hu címen elérhető szakportál célja, hogy naprakész elméleti és gyakorlati információkkal, ötletekkel és tanácsokkal lássa el a társasházi közös képviselőket, valamint a lakóközösségek tagjait a társasházakat és lakásszövetkezeteket érintő műszaki, ügyviteli, jogi és pénzügyi kérdésekben. Tartalomfókuszú anyagaival, hírlevél- és tanácsadási szolgáltatásával, valamint szakmai partnerkapcsolataival a Házforum.hu a hazai társasházi lakóközösségek egyik elsődleges információforrása, amit jól mutat az oldal folyamatosan növekvő, ma már 170 ezer főt meghaladó olvasótábora is.

További információ:

Németh Gergely

e-mail: nemeth.gergely@babelpr.hu

tel.: +36 70 377 1330

Babel Communications PR-kommunikáció



Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.lakasepitesert.hu

Látogassa meg a www.igylakunk.hu oldalunkat!

Kövesse a <https://www.facebook.com/igylakunk.hu> közösségi híreit!

**Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai
érdekképviselőnket! www.losz.hu**



A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

Magyar Közlöny 2016. 180. szám

43/2016. (XI.23.) A mérőeszközökre vonatkozó egyedi előírásokról
NGM rendelet

Magyar Közlöny 2016. 182. szám

2016. évi CXXV. Az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról
törvény

Magyar Közlöny 2016. 189. szám

2016. évi CXXVII. törvény A közigazgatási bürokráciacsökkentést érintő egyes törvények
módosításáról

Magyar Közlöny 2016. 190. szám

2016. évi CXXX. A polgári perrendtartásról
törvény

Magyar Közlöny 2016. 193. szám

76/2016. (XII.8.)FM Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
rendelet szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet módosításáról

Magyar Közlöny 2016. 200. szám

2016. évi CL. Az általános közigazgatási rendtartásról
törvény

Magyar Közlöny 2016. 204. szám

430/2016. (XII.15.) A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum
Korm. rendelet megállapításáról

Hirdessen a LOSZ www.losz.hu honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban
Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>



Otthonunk-online havilap a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége
hivatalos lapja

Szerkesztőség: LOSZ 1121 Budapest, Oltvány köz 6.

Elérhetőségek: losz@losz.hu Tel:0613311313

Felelős kiadó: LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök