

Végre választottak a civilek

A Nemzeti Civil Alapprogram Tanácsa civil delegáltjai a hét régiós, és az öt országos, szakmai elektori gyűlésen 2004. január 24-én megválasztásra kerültek, kezdődhet az érdemi munka, a kollégiumok kijelölése, és a pénzalap felosztása.

Az ország 60 ezer körüli civil szervezete, melyből a KSH adatai szerint körülbelül 40 ezerre tehető a működő szervezetek száma, már nagyon várja, hogy a 2003. évi L. törvény a Nemzeti Civil Alapprogramról alapján megfelelő működési támogatáshoz juthasson közpénzből, mindannyiunk adóforintjából. Már csak ezért sem mindegy, hogyan történik mindez. Jut a "kis szervezeteknek is, vagy csak a "nagyok" között kerül elosztásra a várhatóan több mint hét milliárd forint?

A törvény sajátos helyzetet idézett elő azáltal, hogy a jelöltállításra csak kevés civil szervezetnek adott lehetőséget, valamint kiemelten hangsúlyozza a régiós szerepet a pénzosztásban. 2700 civil szervezet jelentkezett, s ebből 1600 küldhetett elektort. Örömmel állapíthatjuk meg, hogy minden elektori gyűlés kulturáltan, a demokratizmus maradéktalan betartásával folyt le. Ugyanakkor el kell mondani azt is, hogy ezeken a gyűléseken együtt szavaztak az adománygyűjtő, és alapításuk során nem a közpénzek elosztására létrejött alapítványok, valamint a civil önkormányzatiság letéteményesei, az egyesületek, a különböző szövetségek, konföderációk, így nehezen lehetett megteremteni a választási esélyegyenlőséget. Fokozta az esélyegyenlőtlenséget az úgynevezett "egyéb" szervezetek törvényi kialakítása, mivel ezen az elektori gyűlésen konszenzusra kellett jutnia az adománygyűjtő és alig leplezhetően gazdasági céllal alapított magán alapítványoknak, a nagy érdekvédelmi szövetségeknek, konföderációknak, az európaiságot zászlajára tűző civil szervezetek konglomerátumának, illetve a közösségi javak védelmére szerveződő, önálló civil szervezeteknek. Ezen az elektori gyűlésen is sikerült civil delegátat választani Barabás Miklós, az Európa Ház elektora személyében.

Gratulálunk a 12 fő civil delegátnak, s szeretnénk, ha az Országgyűlés, valamint a Kormány 5 fős delegációjával ők tizenheten minél hamarabb eredményes munkát végeznének. Nehéz helyzetben vannak, mert a törvény elég sok buktatót állított eléjük.

Az mindenestre biztos, még ha néhány szervezet érvelt is ezzel, a Nemzeti Civil Alapprogram nem érdekvédelmi feladatokkal jött létre. Szerencsére! "Csupán" közpénz elosztó szerepe van. Ha ezt megfelelően végrehajtják az Alapprogram szervezetei, akkor a magyarországi civil szféra megerősödhet. Ha nem sikerül, akkor továbbra is marad a megosztottság, a "kis", kevésbé lobby képes szervezetek elsorvadása, a közpénzek ellenőrizhetetlen átalakulása magán tulajdonná!

Elhangzott több elektori gyűlésen is, hogy talán júniusra lesz olyan helyzet, hogy pénzt is láthatnak a civil szervezetek, és ez nem gyorsítható. Véleményem szerint gyorsítható!

Emlékeztetni szeretném tanult kollégáimat, hogy a törvény meghatározta a pénzügyi forrást, és annak arányos része már január 20.-ától megvan, a többi tervezhető. Meghatározta a kedvezményezetteket is, csak ezt be kell tartani. Az is valószínűsíthető, hogy a jelen állás szerint az Alapprogram szervezetei március közepéig működőképpé válnak. Azt is kimondja a törvény, hogy a rendelkezésre álló forrás legalább 60%-át működési támogatásra kell fordítani! A Tanács és a Kollégiumok ezekben a kérdésekben nem határoznak! Nagyon fontos más kérdésekben viszont igen!

A törvény végrehajtásáról szóló Kormány rendelet tartalmazza a támogatási rendszert, annak közzététele idejét, a pályázati dokumentációkat, a kizáró tényezőket, a szerződéskötés formáját, sőt az Alapprogram kezelő szervének feladatát, és azt is, hogy az Alapprogram működtetésével járó költségek nem lehetnek magasabbak a forrás 10%-ánál.

A támogatás igénylésének határideje előtt legalább 30 nappal előbb meg kell jelenni a pályázati felhívásnak. Ezért is fontos, hogy azonnal jelenjen meg a működési támogatások

igénylésére szolgáló pályázati felhívás, mégpedig március 15.-i határidővel! Így a kedvezményezett szervezetek már április hónapban arányos forrást kaphatnak a működési költségeik fedezetére. A törvény és a rendelet sem írja elő, hogy ki adja ki a felhívást! A Kollégiumok a Tanács által kidolgozott elvek, módok, arányok szerint döntenek a kedvezményezettek támogatásáról! A forrás maradék, legfeljebb 30%-ára írhatnak ki projekt támogatására pályázatokat. Mire dönteni kell addigra a Kollégiumok is felállnak. Tehát a miniszter asszony Dr. Lévai Katalin a jelöltállításra kiadott felhívásához hasonlóan kiadhatja azonnal a működési támogatás igénylésére történő felhívását.

A felhívás kiadása és a határidő között azért szükséges hosszú intervallumnak lennie, hogy az adott településen jelentős, de "kis" civil szervezetek is pályázhassanak. Ehhez pedig a "nagy", a közpénzekből fenntartott "Civil Ház"-akat működtető, és más ernyő szervezetek segítségére van szükség!

És elérkeztünk a Tanács legfontosabb, és legproblematisabb feladatához, melyet a törvény hagyott rá! Mégpedig a Kollégiumok felállításának kérdése. Félrevezető volt a Kormányrendelet után olvasható Gyakori kérdések összeállításában az a megjegyzés, hogy "A törvény szerint legalább hét kollégium lesz - a hét hazai régióknak megfelelően." Ugyanis sem a törvény, sem a rendelet ilyet nem tartalmaz, tehát minden kollégiumot a miniszter hoz létre és szüntet meg, a Tanács egyetértésével! Természetesen kemény csata várható az országos és a régiós elektori gyűlések delegáltjai között az első ülésen. Véleményem szerint a működési támogatások igénylésének elbírálásához legalább három változatban létrehozott kollégiumi rendszer szükséges.

Első változat, s a számomra legszimpatikusabb, hogy a forrás legalább 60%-át kitevő működési támogatás igénylése, annak elbírálása, nyilvántartása egy központi kollégium létrehozását igényli. Ez a kollégium a törvényességet betartva, a Tanács által kialakított arányok, módszerek szerint dönt minden szervezet igényéről, legyen az országos, régiós, vagy csak helyi civil szervezet. Ezzel biztosítani lehetne azt is, hogy kicsit tisztább kép alakuljon ki, hány civil szervezet is működik hazánkban. A "civil önállóság" féltőinek csak annyit, hogy aki a közösből kapni akar, az regisztráltassa magát!

A második változatban, amennyiben a regionális szervezetek erősebbnek mutatkoznak, összefognak, és tényleg létrejön a hét regionális kollégium, akkor az is elképzelhető, hogy minden civil szervezet (akár országos, akár régiós, akár csak helyi) a székhelye szerinti regionális kollégiumhoz nyújthatja be igényét, illetve ott dönthetnek a támogatásáról. Ebben az esetben a regionális kollégiumok létszáma nagy lesz, hiszen az országos szakmai elektori gyűlések minden régiós kollégiumba delegálhatnának, és az Alapprogram működési költsége is közelíteni fogja a forrás 10%-át.

A harmadik változat szerint, ha a hét régiós kollégium feláll, és a második változat nem megfelelő, akkor a régiós kollégiumok (a törvény minimum létszámához közelítve) döntenek a régiós és helyi szervezetek működési támogatásáról. De ebben az esetben létre kell hozni az országos szervezetek működését biztosítani hivatott kollégiumot is, ahova az első négy országos elektori gyűlés egy-egy, és az "egyéb" elektori gyűlés két-három delegáltat küld.

Tájékoztató

2004. január elején megjelent a Magyar Közlönyben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény mely iránt nagy érdeklődés mutatkozik a lakásszövetkezetek és társasházak részéről.

A Magyar Közlöny megvásárolható a közlönyboltban (1085 Budapest, Somogyi Béla u. 6.) is, de számos visszajelzést kaptunk arról, hogy a közlöny igen magas áron szerezhető be. Az alábbiakban közzé tesszünk egy megrendelést a Magyar Közlöny a társasházi törvényről szóló külön számára, mely szerint 460.- Ft áfával+postaköltség összegért beszerezhető (megrendelhető) a Magyar Közlöny külön száma.

Megrendeljük A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény c. Magyar Közlöny különszámotpéldányban, 480.-Ft+postaköltség áron.

A befizetéshez számlát kérek/csekket kérek (a megfelelő rész aláhúzendó)

Megrendelő(cég) neve:.....

Megrendelő címe:

Ügyintéző neve, telefonszáma:

A megrendelt példányok ellenértékét a postaköltséggel együtt, a szállítást követő számla kézhezvétele után 8 napon belül a Magyar Hivatalos Közlönykiadó részére a számlán feltüntetett pénzforgalmi jelzőszámra átutaljuk.

Dátum:

Cégszerű aláírás

A megrendelőszelvényt a Magyar Hivatalos Közlönykiadó, 1085 Budapest, Somogyi Béla u. 6. címre (postacím: 1394 Budapest 62, Pf. 361) vagy a 267-2780 faxszámra kérjük elküldeni.

Megrendelését feladhatja a www.mhk.hu honlapon vagy a kozlony@mhk.hu e-mail címen is.

A társasházi törvény megjelenésével egyidejűleg jelentős érdeklődés mutatkozik a társasházkezelői szakképesítés szakmai és vizsgakövetelményei, illetve az ezt szabályozó belügyminiszteri rendelet elérhetősége iránt. A társasházkezelői és ingatlankezelői szakképesítésről a 16/2003. (IV.18.) BM rendelet rendelkezik. Az Otthonunkba a rendelet teljes szövegét nem tesszük közzé, csak a társasházkezelő szakképesítés szakmai és vizsgakövetelményeit idézzük a rendeletből:

22. számú melléklet a 16/2003. (IV. 18.) BM rendelethez

A TÁRSASHÁZKEZELŐ szakképesítés szakmai és vizsgakövetelményei

I. A szakképesítés Országos Képzési Jegyzékben szereplő adatai

1. A szakképesítés azonosító száma: 52 7899 03

2. A szakképesítés megnevezése: Társasházkezelő

II. A szakképesítés munkaterülete

1. A szakképesítéssel legjellemzőbben betölthető munkakör, foglalkozás

A munkakör, foglalkozás	
FEOR száma	megnevezése

2. A munkaterület rövid, jellemző leírása

A társasház-kezelői tevékenység olyan önálló feladatkör, amely a jó kapcsolatteremtő képességen alapulva, a munkafolyamat minden részletére kiterjed, és a társasház fenntartásával, a társasházak működésével összefüggő követelmények ismeretét feltételezi.

A társasházkezelő a tevékenységi körén belül:

- a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására (üzemeltetésére, karbantartására, felújítására) vonatkozóan,
- a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
- a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

3. A szakképesítés megszerzésének előfeltétele

Előképzettség a szakképesítés megszerzéséhez: középiskolai végzettség

III. A szakképesítés szakmai követelményei

1. A társasház-kezelői tevékenység gyakorlása során előforduló legfontosabb feladatok, feladatcsoportok

1.1. Társasház-kezelési költségvetés és beszámoló készítése:

- az épület, a közös tulajdonú területek, helyiségek jellemzőinek meghatározása (településen belüli elhelyezkedés, műszaki állapot),
- a társasház működési bevételeinek és kiadásainak számbavétele, meghatározása,
- az éves költségvetési javaslat és az előző évi beszámoló elkészítése,
- a működés javítását szolgáló, illetőleg a felújításra vonatkozó javaslatok kidolgozása.

1.2. Az épület fenntartása:

- üzemeltetési feladatok folyamatos ellátása,
- karbantartási munkák számbavétele, bonyolítása,
- a tulajdonostársak döntése szerinti felújítások bonyolítása,
- szerződéskötések (alvállalkozói, szolgáltatói, munkáltatói),
- szolgáltatók (közüzemi, kommunális stb.) tevékenységének ellenőrzése,
- a tulajdonosok, bérlők, használók tájékoztatása, jogos igényeinek kielégítése, igények felmérése, a közgyűlés megtartásának kezdeményezése,
- alkalmazottak felvétele, munkáltatói jogok érvényesítése,
- pénzügyekkel (bankok, adóhatóságok, társadalombiztosítás) kapcsolattartás,
- költségek tervezése, elszámolása.

1.3. A társasház gazdálkodása

a) Hasznosítási javaslatok:

- az épület jellemzői és műszaki adottságai alapján a közös területek, helyiségek, lakások hasznosítási javaslatainak kialakítása,
- a hasznosítási javaslatok pénzügyi elemzése, terv készítése.

b) Közös tulajdonú épületrészek (helyiség, lakás) bérbeadása:

- kereslet-kínálat áttekintése,
- megbízó(k) tájékoztatása,
- partnerek felkutatása,

- kapcsolattartás (hatóságokkal, érdekképviselőkkel),
- szerződés előkészítése,
- bérek mértékének megállapítása,
- fizetési feltételek, bérbeszámítási lehetőségek,
- számlázás.

2. Általános követelmények

A társasházkezelő a feladatai megoldásához szükséges mértékben rendelkezzen a tulajdonosok, bérlők, használók irányában a kapcsolatteremtéshez és annak folyamatos fenntartásához nélkülözhetetlen kommunikációs készséggel.

A feladatai ellátása során legyen jártas a munkavállalókkal, a vállalkozókkal való kapcsolatteremtésben.

A társasházkezelő rendelkezzen az alábbi ismeretekkel:

2.1. Műszaki ismeretek

Ismerje:

- a társasházhoz kapcsolódó műszaki alapfogalmakat,
- a lakóépületek szerkezeteit és azok ismétlődő hibajelenségeit,
- a garancia, a szavatosság, a kötelező alkalmassági idő érvényesítésének lehetőségeit,
- az építésügyi előírásokat.

2.2. Jogi ismeretek

Ismerje:

- a társasházra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, ezek összefüggéseit,
- a feladatköre ellátásához szükséges - a társasháztulajdonnal, a bérlettel, az adózással, a munkajoggal, a társadalombiztosítással, valamint a felújítások támogatásával összefüggő - előírásokat.

2.3. Gazdasági ismeretek

Ismerje:

- az alapvető pénzügyi, számviteli, könyvvizelési, valamint társadalombiztosítási és adózási szabályokat,
- a társasházak üzemeltetésének, karbantartásának, felújításának rendszerét, a tevékenység költségvonzatát,
- a lakóépületek közüzemi ellátásának (villany-, gáz-, víz-, csatornaszolgáltatás), továbbá a távfűtés, a központi fűtés és melegvíz-ellátás gazdasági rendszerét.

2.4. Nyilvántartásokhoz kapcsolódó ismeretek

- Ismerje és alkalmazza a társasházkezelés folyamatos ellátásához szükséges nyilvántartásokat.
- Legyen tájékozott az épületfenntartáshoz kapcsolódó információgyűjtés és információkiértékelés formáiról.

2.5. Piaci ismeretek

Ismerje:

- a közös tulajdonú helyiségek, lakások (házfelügyelői, gondnoki lakás) bérének, vételárának alakulását, az épület közös területei hasznosításának lehetőségeit,
- az építőipari munkák versenyeztetésére, a munkák elvégzésére vonatkozó megbízás rendszerét, szabályait.

3. Részletes követelmények

A társasházkezelő a következő témakörökből rendelkezzen elméleti és gyakorlati ismeretekkel:

3.1. Műszaki ismeretek

- A társasházhoz kapcsolódó alapfokú műszaki ismeretek.
- Műszaki ismeretek (háttérismeretek az épületek és a szerkezetek diagnosztizálási, felújítási, karbantartási munkákról).
- Építésügyi szabályok (építésügyi törvény, OTÉK, engedélyezési eljárások stb.).

3.2. Jogi ismeretek

- Polgári jogi ismeretek (a tulajdon fogalma, formái, a tulajdonjog tartalma, az ingatlan tulajdonjoga, az épület és a föld kapcsolata, a jelzálogjog, a kártérítés általános szabályai, a szerződések általános szabályai, a megbízási, vállalkozási, bérleti, adásvételi, közüzemi szerződések stb.).
- Társasházzal kapcsolatos jogi ismeretek (a társasháztulajdon keletkezése, az alapító okirat tartalma, a közös képviselő jogai és kötelezettségei, a közgyűlés összehívása, megtartásának rendje, a tulajdonostársak belső jogviszonya, a közös költségek viselésének szabályai, az egyhangú döntést igénylő kérdések, az átalakulás és a fenntartás új követelményrendszere).
- A lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseinek ismerete, az önkormányzati és az állami tulajdonú lakások, helyiségek elidegenítésének főbb szabályai.
- Az ingatlan-nyilvántartás részei, a tulajdoni lap részei és tartalma.
- Az államigazgatási eljárás alapvető szabályai (általános szabályok, földhivatali eljárás, birtokvédelem, jogorvoslati rendszer).
- A társasházkezeléshez kapcsolódó adó- és illetékjogi ismeretek.
- Építésügyi jogszabályok (építésügyi törvény, OTÉK, engedélyezési eljárások stb.).

3.3. Gazdasági ismeretek

- Alapvető pénzügyi és számviteli ismeretek (bankszámla nyitása és kezelése, számlák kiállítása és a benyújtott számlák ellenőrzése, könyvvezetés, nyilvántartás stb.).
- Hitel- és támogatási rendszer a társasházak felújításához, korszerűsítéséhez (központi, helyi támogatások, hitelezési rendszerek).
- Társadalombiztosítási és adózási ismeretek (a munkáltatói feladatokkal, az árubeszerzéssel, a munkák, szolgáltatások megrendelésével, elvégzésével, a közös tulajdonú épületrészek hasznosításával kapcsolatban).
- Gyakorlati módszerek és technikák.

3.4. A társasházkezelés gyakorlata és technikai ismeretek

3.4.1. A társasházkezelő elméletben ismerje az épület fenntartása területén:

- a megbízási szerződéshez szükséges ajánlattétel követelményeit,
- a társasházról történő tájékozódás lehetőségeit, az épület fekvését meghatározó környezet és a település jellemzőinek számbavételét,
- a társasház működésére vonatkozó éves költségvetés és az előző évi beszámoló elkészítésének tartalmi követelményeit és módszerét,
- a tevékenység végzéséhez kapcsolódó szerződések formáit, az építésügyi, a földhivatali eljárások rendjét,
- a pénzügyi konstrukciókat, a fizetési feltételek megállapítását, a számlázás rendjét.

3.4.2. A társasházkezelő gyakorlatban ismerje az épület fenntartása területén:

- az ingatlan jellemzőit, az épület felszereltsége megállapításának módját,
- az épület üzemeltetési, karbantartási, felújítási munkái tervezésének és a megvalósításának gyakorlatát,
- a kapcsolattartás formáit és módját a közüzemi szolgáltatókkal,
- a kapcsolattartás lehetőségeit és követelményeit a pénzintézetekkel,

- a szakhatóságokkal, adóhatóságokkal és társadalombiztosítással,
- a megbízókkal és a bérlőkkel történő kapcsolattartás és elszámolás módját,
- a vállalkozókkal, alvállalkozókkal, szolgáltatókkal történő kapcsolattartás és az elszámolás módját.

3.4.3. A társasházkezelő tudja

- a megfelelő viselkedésnormákat alkalmazni a tulajdonosokkal, bérlőkkel, alvállalkozókkal, üzletfelekkel, hatóságokkal való kapcsolattartásban.

3.5. A társasházkezelő az ismereteit önállóan tudja alkalmazni a következő területeken

3.5.1. A megbízási szerződés:

- a társasházkezelés ellátására vonatkozó ajánlat elkészítése,
- az elfogadott ajánlat alapján a megbízási szerződés megkötése.

3.5.2. A szerződés szerinti munkák előkészítése:

- az ingatlan jellemzőinek, az épület adatainak, műszaki paramétereinek, közművesítettségének, felszereltségének ismerete, illetve megállapítása, nyilvántartásba vétele,
- a tulajdonosok, bérlők, használók nyilvántartásba vétele, az elvégzendő munkákra vonatkozó összehasonlító információk beszerzése, értékelése.

3.5.3. A szerződéses feladatok teljesítése, a fenntartási tevékenység ellátása:

- a társasház működtetése,
- szerződéskötések,
- alvállalkozók foglalkoztatása,
- kapcsolattartás tulajdonosokkal, bérlőkkel, használókkal,
- alkalmazottak foglalkoztatása,
- pénzügyi feladatok (bevételek-kiadások) intézése,
- számlázás, költség- és árérvényesítés,
- adózással, társadalombiztosítással kapcsolatos tevékenység,
- banki kapcsolatok intézése.

3.5.4. A társasház gazdálkodásával kapcsolatos javaslatok kidolgozása:

- működési költségek számbavétele,
- bérlemények és bérleti feltételek számbavétele, elemzése,
- hasznosítási javaslat készítése,
- megtérülési számítások elvégzése és értékelése.

3.5.5. Kapcsolattartás

- hatóságokkal és érdekképviselőkkel,
- megbízó folyamatos tájékoztatása.

IV. A szakképesítés vizgakovetelményei

A vizgakovetelmények megegyeznek a III. fejezetben tantárgyanként meghatározott követelményekkel és követelményszintekkel.

A társasházkezelő szakmai vizsgát a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény, valamint a szakmai vizsgáztatás általános szabályairól és eljárási rendjéről szóló 26/2001. (VII. 27.) OM rendelet előírásai szerint kell lefolytatni.

1. A vizsgára bocsátás feltételei

A vizsgára az jelentkezhetsz, aki az elméleti és gyakorlati szakképzésre szervezett tanfolyamon részt vett.

A vizsgára bocsátás előfeltétele: vizsgadolgozat elkészítése.

2. A szakmai vizsga részei:

- írásbeli vizsga,
- szóbeli vizsga,
- gyakorlati vizsga.

3. A szakmai vizsgán számon kérhető feladatok

a) Írásbeli vizsga

Az írásbeli vizsgarészen a III. fejezet 2. pontjában feltüntetett szakmai tantárgyak keretében tanult - az általános és a részletes szakmai követelményekben meghatározott -, a szakmai tantárgyak témakörei alapján összeállított feladatlapot kell megoldani.

Időtartam: 180 perc.

b) Szóbeli vizsga

A szóbeli vizsgarészen a III. fejezet 2. pontjában feltüntetett szakmai tantárgyak keretében tanult - az általános és a részletes szakmai követelményekben meghatározott - szakmai témakörök alapján kell számot adni, különösen a következő témákból:

- műszaki ismeretek (alapfokú műszaki ismeretek, háttérismeretek, építésügyi szabályok),
- jogi ismeretek (a tulajdonjog, a társasháztulajdon jellemzői, az ingatlan-nyilvántartási, a bérleti, a társasházkezeléshez kapcsolódó adó- és illetékjogi ismeretek),
- gazdasági ismeretek (pénzügyi és számviteli alapismeretek, hitelezési és támogatási formák, társadalombiztosítási és adózási ismeretek, valamint a gyakorlati alkalmazásuk),
- a társasházkezelés gyakorlata és technikája (az ingatlan jellemzőinek, felszereltségének meghatározása, a munkák tervezése, kapcsolattartás).

A szóbeli vizsgán a vizsgatantárgyak által meghatározott ismeretek szintetizálására, az összefüggésrendszerrel történő számonkérésre kell törekedni.

Időtartam: a felkészülési idő minimum 30 perc.

Az írásbeli, valamint a szóbeli vizsga tételeit a részletes követelményekben meghatározottak alapján a vizsgaszervező intézmény állítja össze, és a belügyminiszter hagyja jóvá. A belügyminiszter jóváhagyását a vizsgáztatásra vonatkozó engedély megkérésével egyidejűleg kell kérni.

c) Gyakorlati vizsga

Témakörök:

A vizsgázó által elkészített vizsgadolgozat értékelése. A vizsgadolgozat témája a vizsgázó által kiválasztott, konkrét társasházra vonatkozó kezelési terv elkészítése.

A vizsgadolgozat lehetséges témáit a III. fejezet 2. pontjának megfelelően a szakmai vizsgaszervező intézmény állítja össze, és a vizsgabizottság elnöke hagyja jóvá.

A vizsga értékelése:

A vizsgázó szakmai elméletből és szakmai gyakorlatból kap osztályzatot.

A szakmai elmélet osztályzatát az írásbeli és szóbeli elméleti vizsgarészekre kapott érdemjegyek írásbeli vizsgarész osztályzata felé kerekített számtani átlaga adja. A vizsgarészeket külön-külön (1-5-ig terjedő) osztályzattal kell értékelni.

Eredménytelen az írásbeli feladatlap megoldása, ha a jelölt a kérdések több, mint a felére nem ad helyes választ.

A szakmai gyakorlat érdemjegyét a vizsgadolgozatra kapott érdemjegy és a gyakorlati kérdésekre adott válasz határozza meg.

Eredményes vizsgát tett az a jelölt, aki minden vizsgarész követelményét legalább elégséges eredménnyel teljesítette.

Igazoltan elmulasztott, vagy valós indokkal megszakított vizsgát követően, pótlóvizsga tehető. Minden egyéb sikertelen vagy elmulasztott vizsga csak javítóvizsgával ismételhető.

Javító- és pótlóvizsgát csak az eredménytelen (elégtelen osztályzatú), illetve az elmulasztott vizsgarészből kell tenni.

A javító- és pótlóvizsgára egyaránt a jelölt kérelme alapján már a következő vizsgaidőszakban is sor kerülhet.

(Kivonat a 16/2003. sz. BM rendeletről, mely az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről szól.)

Új megtakarítási lehetőség a Raiffeisen Banknál

Farkas Tamás a LOSZ elnöke a lakásszövetkezetek és társasházak új befektetési lehetőségéről beszélget Szendrői Tamással Raiffeisen Bank termékfejlesztőjével.

FT: - A Lakásszövetkezetek és Társasházak szabad pénzeszközeinek / forrásainak befektetésére /kamatoztatására milyen új lehetőséget kínál a Raiffeisen Banknak?

SZT: - A Raiffeisen Bank kimagasló kamatokat kínál a megtakarításokra, melyeket lekötött betét formájában tudnak érvényesíteni a szövetkezetek és társasházak.

FT: - Számos társasház/lakásszövetkezet számára a felújítási alapban elhelyezett pénz keveset vagy egyáltalán nem kamatozik, mert nem tudják, hogy nem kötelező látra szóló számlát nyitni erre a célra. Gyakorlati szempontból ez mit jelent a társasházak vagy lakásszövetkezetek számára?

SZT: - A társasházaknak, lakásszövetkezeteknek lehetőségük van Bankunknál pénzforgalmi bankszámla nyitása nélkül fix futamidőre, fix kamaton betétet elhelyezni. Ehhez csak egy befektetési elszámolási számlát kell nyitni, a számlavezetés mozgatása nélkül.

FT: - Mi az előnye ennek a befektetési elszámolási számlának?

SZT: - Gyorsan, az APEH felé jelentési kötelezettség nélkül nyithatja meg a számláját. számla nyitása és fenntartása is **ingyenes**, a GIRO-n keresztül indított utalások forgalmi **jutalékmentesek**. Tehát, ingyen utaljuk vissza a számlavezető bankhoz a betét lejáratát követően a kívánt összeget.

FT: - Miben különbözik a befektetési elszámolási számla a pénzforgalmi számlától?

SZT: - A befektetési elszámolási számlán csak korlátozott típusú tranzakciók hajthatók végre, úgy mint az átutalt összeg fogadása ill. annak elutalása más banknál vezetett pénzforgalmi számlára. Tehát, a számlaforgalom az eddigi pénzügyi intézetnél marad, emellett élvezhetők a Raiffeisen Bank kiemelkedően magas kamatai.

FT: - Felújítási hitelfelvételhez felhasználhatják biztosítékként az így elhelyezett megtakarításaikat

SZT: - A Raiffeisen Banknál a lakásszövetkezetek és társasházak lekötött betétjük fedezete mellett, további biztosítékok bevonása nélkül (jelzálogfedezet nem szükséges), kamattámogatott felújítási hitelt vehetnek fel, a hitel összege maximálisan a lekötött betét ötszöröse lehet.

FT: - Hol érdeklődhetnek a kollégák konkrét kérdéseikkel?

SZT: - Kérdéseikkel a RAIFFEISEN DIREKT telefonos ügyfélszolgálatot hívhatják 06-40 484848 -as telefonszámon (1/7. menüpont)

Ezt követően kollégáink személyesen keresik fel az érdeklődő Társasház vagy Lakásszövetkezet elnökét vagy pénzügyi vezetőjét a részletes ajánlattal vagy egyéb részletek megbeszélésével kapcsolatosan.

Változások a távhőszolgáltatásban

A magyar távhőszolgáltatás elterjedése csaknem egybeesik a tömeges lakásépítések kezdeteivel. Az iparszerűen épített (a köznyelvben panel-építésnek nevezett) lakótelepek kivitelezésében - különösen a kezdeti időszakban - két fő szempont volt követelmény: a gyorsan, iparszerűen és tömegesen megvalósító technológia, valamint a viszonylag olcsón megvalósítható kivitelezhetőség. Ennek a két követelménynek „esett áldozatul” az épületszigetelés, a nyílászárók minősége és az épületgépészet alkalmazott megoldása is. A későbbiekben fokozatosan javult a minőség, igényesebb lett az esztétikai megjelenés és korszerűbbé váltak lettek az épületgépészeti megoldások is.

Módosuló működési feltételek

A tömeges lakásépítés jellemző hőellátása a távhőszolgáltatás lett. Ez felelt meg legjobban a „gyorsaság és olcsóság” követelményének. A koncentrált, viszonylag nagy kapacitású hőtermelő berendezések telepítése a legszigorúbb környezetvédelmi követelményeket is kielégítette. Az olcsóságért folytatott harcban azonban elvérzett számos, már akkor korszerűnek tekintett megoldás. A korai építésű panelszerkezetek és nyílászárók hőszigetelése - enyhén szólva is - gyenge volt. Hőforrásként nem a szakma által már akkor is szorgalmazott kombinált ciklusú - hőt és villamos energiát együtt termelő - berendezéseket alkalmazták, hanem a legegyszerűbb forróvíz-termelő (ún. PTVM) kazánokat. A hőelosztó rendszereknél csökkentették a hőközpontok számát, így jöttek létre a szolgáltatói hőközpontok és az azokból ellátott „kapcsolt épületek”. Sorra építették a szabályozhatatlan, egycsöves fűtési rendszereket. Az már akkor látszott, hogy ezek a rendszerek megfelelő szabályozásra nem alkalmasak, de ez tulajdonképpen senkit nem érdekelt, hiszen „átalánydíjas” szolgáltatás volt, aminek ráadásul kb. kétharmadát az állami dotáció fedezte.

A távhőszolgáltatás nagyok sok jelenlegi gondja ezekre az okokra vezethető vissza, ami kiegészült azzal, hogy a megépülést követően nem volt elegendő pénz a korszerűsítésre sem. Így fokozatosan romlott a rendszer műszaki állapota, elmaradtak a felújítások, elavultak a fogyasztói berendezések. Ilyen műszaki és gazdasági feltételek mellett kb. 110 településen mintegy 650 ezer lakás (ebből kb. 500 ezer panel-építésű) és számos közintézmény számára épült ki a távhőszolgáltatás.

A '90-es évek elején alapvetően átalakult a távhőszolgáltatás. A legfontosabb változások a következők:

- megszűnt az állami dotáció, ezzel a távhő a viszonylag olcsó fűtési kategóriából a legdrágábbak közé került; (Az állami dotáció megszűnéséből származó versenyhátrányt a távhőszolgáltatás a mai napig sem tudta ledolgozni!)
- a hőtermelő művek (erőművek) privatizálásra kerültek;
- a távhőszolgáltatók gazdasági társaságokká (Rt., kft.) alakultak és ebben a szektorban is megjelent a magántőke;
- az önkormányzati lakások túlnyomó hányada a lakók tulajdonába került, beleértve az épületek gépészeti berendezéseit is;
- a távhőszolgáltatás megmaradt a hatósági áras szolgáltatások körében, de az ármegállapító hatóság a települési önkormányzat képviselőtestülete lett;
- számos ipari nagyfogyasztó szűnt meg és lépett ki a távhőszolgáltatásból, ami miatt csökkent az állóeszköz-állomány kihasználtsága, nőttek a megmaradó fogyasztókra jutó fajlagos költségek.

Az átalakulás megváltoztatta a távhőszolgáltatás működési feltételeit. Sokszereplős lett a „piac”, ahol a piaci szereplők látszólagos érdekei jelentősen eltérhetnek egymástól (hogy miért csak látszólagos az eltérés, arra még visszatérünk).

A termelők és a szolgáltatók érdeke az, hogy hatékony gazdálkodással, a költségek csökkentésével és megfelelő árbevételrel kedvező gazdasági eredményeket érjenek el. A fogyasztók érdeke viszont az, hogy megfizethető árért jó minőségű szolgáltatást kapjanak. A korábban említett érdekellentét pedig azért látszólagos, mert a termelőnek-szolgáltatónak alapvető érdeke a piac megtartása, sőt bővítése, hiszen csak így tudja állóeszköz-állományát jobban kihasználni és a fajlagos költségeit csökkenteni. Érdeke a termelés-szolgáltatás korszerűsítése, a költségek csökkentése és a hatékonyabb működés. Mindez egybeesik a fogyasztók érdekeivel.

Magas szintű jogszabály

A megváltozott piaci körülmények között - a '90-es évek közepén - már zavaróvá vált, hogy a távhőszolgáltatási szektor működését magas szintű jogszabály nem rendezte. Időközben megjelent a villamosenergia-szolgáltatásról, a földgázszolgáltatásról szóló törvény, a vízügyi törvény, így egyre nagyobb hiányt jelentett, hogy az egyik lényeges közüzemi szolgáltatás - a távhő - működési feltételei nincsenek egységes rendszerbe foglalva. Ezen változtatott a távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvény, majd az ennek végrehajtására kiadott 1/1999. (I. 1.) Korm. rendelet, továbbá a törvény felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati rendeletek.

A távhőszolgáltatási törvény rendezi a termelő-szolgáltató-fogyasztó közötti jogviszonyt, meghatározza a kölcsönösen hatályos jogokat és kötelezettséget, tisztázza az önkormányzatok szerepét, jogait és felelősségi körét. A távhőszolgáltatásról szóló törvény rendelkezései közül a fogyasztók számára legfontosabb előírások a következők:

- rögzíti a fogyasztóvédelmi szervek és fogyasztói érdekképviseltek jogait, különös tekintettel az ármegállapítás előkészítésére, a szolgáltatók hatékony működésének megismerésére,
- előírja a távhő hőközponti vagy hőfogadó-állomásonkénti mérésének és elszámolásának kötelezettségét - mérés szerinti szolgáltatásra való áttérés végső határideje 2003. június 22. volt,
- tisztázza a fogyasztó fogalmát, mely szerint fogyasztó az, aki a szolgáltatóval szerződéses jogviszonyba kerül, ezen belül lakossági fogyasztó a lakóépület tulajdonosa, vagy tulajdonosi közössége,
- lehetővé teszi, hogy megállapodás esetén a fogyasztói közösség tagjai külön-külön egyenlítsék ki a szolgáltatás díját és lehetőségük van a díjnak a fogyasztással arányos megosztására.

A fenti rendelkezések közül különösen a fogyasztó fogalma és a díjfizetés megosztási lehetősége (illetve annak alkalmazása) vált ki vitát, okoz félreértést. A fogyasztó fogalmának tisztázásához a következőket kell rögzíteni: fogyasztó az lehet, akinek a fogyasztása hiteles hőmennyiségmérővel mérhető, és akinek módja van a szolgáltatás módját, körülményeit, kezdő és befejező időpontját érdemben befolyásolni. Ezeknek a feltételeknek csak a hőközpontban elhelyezett mérőre kapcsolt fogyasztói közösség - úgyis, mint műszakilag egységes rendszer tulajdonosa - tud megfelelni. Lehetőség van ugyan arra, hogy a szolgáltatást épületrészenként mérijék (és úgy is számolják el), de meglévő rendszer esetében ez aránytalanul nagy (lakásonként több százezer Ft) beruházással járna. Mivel a fogyasztó a tulajdonosi közösség, a díjfizető pedig a lakás tulajdonosa is lehet, megnő a társasházi (lakásszövetkezeti) közösségek jogszerű és rendszeres működésének szerepe. A társasházakról és lakásszövetkezetekről szóló törvények ugyan szabályozzák ezen közösségek működési rendjét, de egyes fogyasztói panaszok arra engednek következtetni, hogy nem minden közösség találta meg a legkedvezőbb működési formákat.

Fogyasztás szerinti mérés

Az utóbbi időben különösen megnőtt a fogyasztók árérzékenysége. Ez érthető, hiszen több településen egy „átlag lakás” éves távhődíja lényegében egy havi jövedelemnek felel meg. A költségcsökkentésnek két lehetséges területe van: a termelő, szolgáltató költségeinek csökkentése, és költségcsökkentés a felhasználói oldalon.

A termelőnél a távhő előállítási költségeit leghatékonyabban a kapcsolt energiatermelés növelésével érhetők el. Ez energetikailag kedvező, a hőköltés csökkentése a kapcsoltan termelt villamos energia mennyiségétől és átvételi áratól függ. De még itt is két fő tendencia alakult ki: nagy teljesítményű (50-150 MW-os) kombinát ciklusú gázturbinás blokkok, valamint kisebb teljesítményű (1-5 MW-os), többnyire helyi igényeket kielégítő gázmotoros rendszerek. Az első megoldásra jó példa a Csepeli Erőmű vagy az Újpesti Erőmű. Ezeknek az erőműveknek a hőellátási körzetében már átlag 8% hőár-kedvezményre nyílt lehetőség. A második megoldásra is számos megvalósult példa is van (Budapest és környéke, Ózd, Győr, Sopron stb.)

A költségcsökkentés további lehetőségét nyújtja a szolgáltatói berendezések korszerűsítése, a távhővezetékek hőveszteségének csökkentésétől kezdve a fogyasztói hőközpontok korszerűsítéséig. A GKM által kezelt energiatakarékossági pályázati rendszer keretében az állam vissza nem térítendő támogatást nyújt a szolgáltatói rendszerek korszerűsítéséhez, amely a beruházás 30%-át (de legfeljebb 50 millió Ft-ot) érheti el. 2003-ban 670 millió Ft támogatás került odaítélésre. A korszerűsítés körébe tartozik a szolgáltatói hőközpontok lehetőség szerinti csökkentése, esetleg - belátható időn belül - teljes felszámolása. A fogyasztás szerinti mérés alapvető és jogos fogyasztói igény. Az elvárás egyértelműen az épületenkénti mérés és elszámolás teljes megvalósítása, a szolgáltatói hőközpontok megszüntetése, fogyasztói hőközpontok létesítése. Ezt az igényt össze lehet kapcsolni a hőközpontok szükségszerű rekonstrukciójával. Ebben az esetben - elfogadható költségtöbblettel - a szolgáltatói hőközpontok rekonstrukciója helyett új korszerű fogyasztói hőközpontokat lehet építeni.

A felhasználói oldal korszerűsítésénél megtakarítási lehetőséget a panellakások teljes építészeti és gépészeti felújítása jelenthet. A panel-rekonstrukciós program állami támogatással elkezdődött, de még csak az elején tart. De lehetőség van a kisebb műszaki fejlesztésekre. Ilyen pl. a szabályozható radiátorszelepek, költségosztók, vízmérők felszerelése, az épületen belüli fűtési rendszer egyes elemeinek korszerűsítése. Érdemes - persze kellő szakértelemmel - ezeket lépésenként megvalósítani. Ez a folyamat egyébként megkezdődött. Sok esetben saját erőből, de nagyon sok önkormányzat és szolgáltató adott jelentős támogatást a korszerűsítéshez.

Összegezve

Végül néhány szót a közeli és távolabbi jövő feladatairól. A közeljövő feladata - a műszaki korszerűsítés folytatása mellett - a távhőszolgáltatásról szóló törvény felülvizsgálata, új törvényjavaslat elkészítése. Az eddigi tapasztalatok alapján olyan kérdéscsoportokat szükséges áttekinteni, mint például a fogyasztó és díjfizető fogalmilag egyértelmű különválasztása; a szolgáltató-fogyasztó-díjfizető jogi kapcsolatrendszere, jogaik és kötelezettségeik, s a fogyasztóvédelem hatékony működése.

A jövő (de nem a távoli jövő) feladata a hőtermelés hatékonyságának növelése, ezzel a költségek leszorítása. Ennek fő útja a kapcsolt energiatermelés. Ez éppúgy jelenti a kis, helyi gázmotoros fűtőműveket, mint nagyobb, kombinált ciklusú hőtermelő egységek építését. A megvalósításhoz a magánvállalkozások befektetései is szükségesek. A távhőszolgáltatás - ha jól és korszerűen csináljuk - kétségkívül energetikailag a legkedvezőbb, a leginkább környezetbarát, magas komfortfokozatot biztosító hőellátási mód. Szándékaink arra irányulnak, hogy a távhőszolgáltatás magas színvonalú, teljes komfortot nyújtó, megfizethető - azaz a fogyasztók elégedettségét kiváltó - hőellátás legyen.

Hatvani György
GkM helyettes államtitkár

ÜDÜLÉS

A pécsi Jókai Lakásszövetkezet Harkány gyógyfürdővárosban lévő társasüdülőjében
3 felnőtt illetve 2 felnőtt 2 gyerek elhelyezését szolgáló apartmanját
más szövetkezeti tagok részére is felajánlja.
Ágyneműhuzatot vinni kell vagy a gondnoktól bérelni lehet.

Üdülési időszak: 2004. április 1-től – szeptember 31-ig.

Az apartmant kitakarítva kell átadni, vagy a takarítás a gondnoknál megváltható.

Ára: 4.000.- Ft/nap/apartman+idegenforgalmi adó.

Jelentkezni lehet: Jókai Lakásszövetkezet, 7622 Pécs, Nagy Lajos kir.u.8/B.I/4.

Tel: 72/511-876, 516-672

Lakásszövetkezetek társasházak „A ház, amely 20 évet nyugodtan letagadhat!”

EMELKEDŐ LAKÁSÉRTÉK

Egy karbantartott lépcsőház mindenkire jó hatással van. Lakásvásárlás esetén sok potenciális vevőnek nemcsak maga a megvásárolandó lakás állapota, hanem a lépcsőház, illetve az épület általános esztétikai és műszaki állapota is fontos szempont. Nyilvánvaló, hogy karbantartott épületben az egyes lakások értéke is magasabb. Az OTP Lakástakarék Rt. olyan lehetőséget kínál Önöknek, melynek segítségével jelentős pénzügyi alapot hozhatnak létre házuk karbantartására.

A társasházak számára kialakított lakás-előtakarékossági konstrukciónk az egyes lakástulajdonosokra nézve nem jár jelentős havi teherrel, mégis rövid időn belül komoly összeget biztosít az épület közös részeinek felújítására.

TÁRSAS BEFEKTETÉS

2003. április 1-től a lakásszövetkezetek és a társasházak a közös tulajdonú épületrészek felújításához és korszerűsítéséhez a korábbinál kedvezőbb feltételek mellett köthetnek lakás-előtakarékossági szerződést.

Eszerint a lakásszövetkezeti illetve társasházi épületre kötött szerződésre járó állami támogatás éves maximuma a korábbi 36 000 Ft-nál lényegesen magasabb összegben került megállapításra:

- ¢ 2–4 lakásszám esetén szerződésenként legfeljebb évi 108 000 Ft,
- ¢ 5–30 lakásszám esetén szerződésenként legfeljebb évi 144 000 Ft,
- ¢ 31–60 lakásszám esetén szerződésenként legfeljebb évi 180 000 Ft,
- ¢ 61 feletti lakásszám esetén szerződésenként legfeljebb évi 216 000 Ft.

ELŐLJÁRÓBAN AZ ELŐTAKARÉKOSSÁGRÓL

Az előtakarékoság lényege, hogy a társasház illetve a lakásszövetkezet által befizetett összegekhez az állam támogatással járul hozzá, a megtakarítási időszak végén pedig a lakóközösség kedvezményes hitelre is jogosult. Az ún. „szerződéses összeg”, amely a közös épületrészek felújítására, korszerűsítésére a megtakarítási időszak végén egy összegben igényelhető, négy részből adódik össze:

- ¢ rendszeres havi megtakarításokból (legalább 50 hónap),
- ¢ az adott évben befizetett betétekre jóváírt 30%-os – de maximum a fenti 4 lakásszám-kategóriának megfelelő – állami támogatásból,
- ¢ a betétekre és az állami támogatásokra felszámított 3%-os betéti kamatból,
- ¢ a törvény által garantált fix, 6%-os kamatozású lakáskölcsönből.

AZ IDŐTÁLLÓ ÖTVÖZET: OTP HITEL JELZÁLOG NÉLKÜL, 6 HAVI ELŐTAKARÉKOSSÁG UTÁN

Legújabb konstrukciónkkal a munkák elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezetet könnyebben előteremthetik. Ráadásul rendkívül gyorsan, jelzálogfedezet nélkül hozzájuthatnak akár a Lakástakarék szerződésben foglalt összeg 90%-ához is.

Szolgáltatásunk ötvözi az OTP Lakástakaréknál kötött szerződés összes előnyét az OTP Bank által nyújtott hitel kedvező feltételeivel és rugalmasságával, azaz:

- ¢ az OTP Lakástakarék szerződéselei lehetőséget adnak a maximális állami támogatás igénybevételére,
- ¢ az OTP Bank hitel kamata változó (jelenleg 15,25%), mértéke mindenkor a Bank kiváló hitelképességű, kiemelt ügyfelei részére biztosított kamatmértékkel azonos,

- ¢ nincs szükség jelzálogjog-bejegyzésre sem az OTP Bank által folyósított hitelnél, sem pedig az OTP Lakástakarék lakáskölcsön felvételekor,
- ¢ az OTP Bank által nyújtott hitel lejártakor az OTP Lakástakarék 6%-os kamatozású lakáskölcsön- felvételi lehetőséget biztosít,
- ¢ a hitelösszeg már 6 havi előtakarékoságot követően felvehető,
- ¢ jogszabályban előírt felújítási alapképzés esetén 70%-os kamattámogatás igényelhető (5 évig), így az előtakarékoság első öt éve alatt csak 4,575% kamatot kell fizetni,
- ¢ a hitel összege a közös épületrészek felújítási, korszerűsítési munkáiról készült költségvetés 70%-át is elérheti, saját erőként pedig elfogadható a meglévő építési anyag, a már elvégzett munka becsült értéke, illetve a kölcsönigénylő nyomtatványon feltüntetett összeg is.

HATÁROZOTT FORMÁK

Ha eldöntötték, hogy lakás-előtakarékosági szerződést kötnek, ezt a tényt közgyűlési határozattal kell igazolniuk, a határozathozatalról pedig Jegyzőkönyvi Kivonatot kell készíteniük.

MI KELL A LAKÁSTAKARÉK SZERZŐDÉSHEZ?

Társasházak esetében a szerződéskötéshez mellékelni kell:

- ¢ a közgyűlési határozatot a közös képviselő (Intéző Bizottság) megválasztásáról,
- ¢ 2/3-os közgyűlési határozatot, amely felhatalmazza a közös képviselőt lakás-előtakarékosági szerződés kötésére.

A szerződéskötéshez feltétlenül szükséges a társasház alapító okirata, amely pontosan rögzíti az épület közös részeit.

Lakásszövetkezetek szerződéskötéséhez mellékelni kell:

- ¢ 30 napnál nem régebbi cégkivonatot,
- ¢ közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

A szerződéskötéshez feltétlenül szükséges a lakásszövetkezet adószáma. A lakás-előtakarékosági szerződést lakásszövetkezet esetén a cégbejegyzésben feltüntetett személy(ek), társasház esetén a közös képviselő, illetőleg az Intéző Bizottság elnöke írhatják alá.

AZ OTP CSOPORT TOVÁBBI SEGÍTSÉGE

Az OTP Bank Rt. társasházak és lakásszövetkezetek részére teljesen egyedi pénzügyi szolgáltatáscsomagot dolgozott ki, amelynek a legfontosabb elemei:

- ¢ speciális pénzforgalmi számla (igény szerint választható kedvezményekkel),
- ¢ OTPdirekt (elektronikus ügyintézés).

MIÉRT ÉRDEMES VELÜNK SZERZŐDNI?

Mert... a felvehető hitelösszeg magas lehet

A Lakástakarék szerződés fedezete mellett jelentős OTP Bank felújítási hitelösszeg vehető fel, amely még tovább bővíthető Lakástakarék nélküli hitelrészsel.

Mert... a hitel jelzálogbejegyzés nélkül is felvehető

Az OTP Bank a hitelt egyedülálló módon jelzálog nélkül nyújtja és a hitelkiváltáskori Lakástakarék kölcsön esetében sem szükséges jelzálog 4 millió Ft, illetve lakásonként 100 ezer Ft hitelösszegig.

Mert... gyorsan felhasználható

Már 6 havi előtakarékoság után hitelhez juthatnak.

Mert... biztosítjuk az önerőt a pályázatokhoz

A 6 havi előtakarékoság után, jelzálog nélkül felvehető OTP Bank Rt. hitel önerőként vehető figyelembe az önkormányzati társasház-felújítási hitelek és támogatások pályázatai során.

Mert... Lakástakarék szerződéssel csökkennek a terhek

A megtakarítási számlán jóváírt állami támogatások és kamatok (azaz nemcsak az Önök befizetései) is csökkentik a tartozást, továbbá a 6%-os kamatú lakáskölcsönre történő áttérés is kevesebb kiadással jár, mintha a teljes futamidő alatt a 15,25%-os kamatozású hitelt fizetnék vissza. Így Lakástakarék szerződéssel mindenképpen kevesebbet kell fizetni.

Mert... befektetésnek is kiváló

Az évi 3%-os kamat és a 30%-os állami támogatás révén a befizetett betétekre akár évi 14,7%-os hozamot is elérhetnek, amely a jelenlegi pénzügyi viszonyok között kiemelkedő.

Mert... magas állami támogatással kalkulálhatnak

Az állami támogatás az eddigieknél lényegesen magasabb. Most akár hatszor magasabb állami támogatással számolhatnak a lakásszövetkezetek, illetve a társasházak.

Mert... rugalmasan felhasználható

A társasházak vagy lakásszövetkezetek a lakás-előtakarékosági szerződésben meghatározott szerződéses összeget bármely, közös tulajdonban lévő épületrész felújítására, bővítésére, korszerűsítésére felhasználhatják: a festéstől, a tetőkarbantartáson keresztül a liftcseréig.

Mert... folyamatosan karbantartják a házat

Biztos anyagi háttérrel jobban ütemezhető az elvégzendő munkálatok. A nagyobb felvehető hitelösszegekkel a megnyugtató pénzügyi alapok rendelkezésre állnak, így mindenre sor kerülhet.

Mert... biztonságos

Az OTP Lakástakarék Rt. tulajdonosa a legnagyobb hazai pénzintézet, az OTP Bank Rt. Így a társasház pénze tökéletes biztonságban van és a lakóközösség a legszínvonalasabb szolgáltatásokat veheti igénybe.

Mert... sok helyen megköthetik a szerződést

Az OTP Bank fiókokban, a postán, az OTP Garancia Biztosító ügyfélszolgálati irodáiban és üzleti munkatársainál, valamint szerződéses partnereinknél is köthető OTP Lakástakarék előtakarékosági szerződés.

PÉLDÁS ÖSSZEGEK

A mellékelt táblázat öt konkrét példát tartalmaz, különböző lakásszámokkal.

Bemutatja, hogy a Lakástakarék segítségével az egyes futamidőkre milyen összegű OTP Bank hitel vehető fel, és mit jelent ez a társasházi illetve a lakásszövetkezeti lakóközösség számára. Mivel a kizárólag Lakástakarék szerződéses összeggel kiegyenlíthető OTP Bank hitel nagysága lakásszámtól függő, az Önök házára vonatkozó összegről és a további feltételekről az OTP Bank fiókhálózatában, vagy a hátoldalon feltüntetett OTP Lakástakarék ügyfélszolgálati telefonszámokon, illetve honlapunkon kaphat bővebb felvilágosítást.

☺ Az 1. oszlopban az épületben található lakásszámok alapján kiválaszthatja, hogy az Önök társasházára milyen optimális pénzügyi feltételek vonatkoztathatóak (további oszlopok).

☺ A 2. oszlopban szerepelnek azok az OTP Bank Rt. által nyújtott hitelösszegek, melyek a társasház által kötött szerződéses összeg esetén lehetővé teszik, hogy a

legnagyobb állami támogatásban és 6%-os lakáskölcsönben részesülhessenek. Mindezek mellett mentesülnek a jelzálogjog bejegyzése alól, és a megtakarítási idő végén a fennálló hiteltartozást a Lakástakarék szerződés megtakarításából és a lakáskölcsönből egyenlíthetik ki.

- ¢ A 3. oszlop tartalmazza a megkötendő OTP Lakástakarék szerződés módozatát.
- ¢ A 5. oszlopban szerepel a betétbefizetési kötelezettség azon összege, melyet a háznak a 3. oszlopban található időszak alatt havi rendszerességgel az OTP Lakástakarék felé fizetnie kell. Ennek a betétbefizetésnek az egy lakásra jutó havi összegét a ház határozza meg (lakásonként / négyzetméterenként / tulajdoni hányadonként). Az 5. oszlop a lakásszám szerinti felosztást mutatja be.
- ¢ A 6. oszlop határozza meg azt az összeget, melyet a háznak a Lakástakarék betétbefizetésén felül hiteldíjtörlesztésként (kamat + kezelési költség) a Lakástakarék szerződés kiutalásáig az OTP Bank Rt.-nek kell fizetnie.
A hiteldíjtörlesztés időtartama – a 6. hónapban történő hitelfelvétel esetén – a 8. oszlopban található időszaknál 3 hónappal rövidebb. A lakásonkénti hiteldíj-törlesztési kötelezettséget a 7. oszlop mutatja be.
- ¢ Az utolsó 3 oszlop azzal a lakáskölcsönrel kapcsolatos adatokat tartalmazza, melynek – jelzálogjog nélküli – felvételével a Lakástakarék megtakarítását kiegészítve a 2. oszlopban szereplő felvett hitelt teljes mértékben kiegyenlíti. Ehhez a 6%-os kamatozású lakáskölcsönhöz a 9. és a 10. oszlopban szereplő törlesztőrészlet tartozik, melyet a 11. oszlopban szereplő ideig kell fizetni.

Tudja, miből fogják kifesteni a lépcsőházat?

Állami támogatásból!

Egy társasházban mindig van mit javítani, felújítani, korszerűsíteni. A közös kasszában azonban nem mindig van rá elég pénz. Az OTP Lakástakarék most a korábbiaknál is kedvezőbb feltételeket kínál a lakás-előtakarékossághoz.

A lakásszövetkezeti illetve társasházi épületekre ugyanis az eddigieknél lényegesen magasabb, akár hatszor nagyobb állami támogatás mellett köthetnek szerződést. Így a jövőben több pénz jut a ház problémáinak megoldására.

Felújítás? Ráfér és belefér.

Információ:

központ: (06 1) 374 6900

ügyfélszolgálat: (06 1) 374 6995, (06 1) 374 6958

www.otp-ltp.hu

2004. január 15.

Felvonót üzemeltetők figyelmébe...

Változások a szabványokban

Általánosságban elmondható, hogy az Európai Unióban felgyorsult az „EN 81”-es szabványcsalád gyarapodása, illetve tartalmi kiteljesedése, valamint felvonókhoz és mozgólépcsőkhöz kapcsolódó szabványok kidolgozása és kibocsátása. Magyarország teljes jogú Európai Szabványosítási Bizottsági (CEN) tagságából adódóan az „EN” jelzetű szabványokat a kiadásukat követő 6 hónapon belül – mint minden tagországban – be kell vezetni! Mivel az EN szabványokat nagy számban kell bevezetni a Magyar Szabványügyi Testületnek nem áll rendelkezésére oly mértékű pénzügyi fedezet, hogy valamennyi EN szabványt magyar nyelven vezessen be. Ebből fakadóan akarva-akaratlanul már találkozunk kellett, illetve a jövőben sem kell meglepődnünk azon, hogy magyar szabványként külföldi nyelvű, ún. jóváhagyó közleménnyel bevezetett szabványokkal találkozunk.

A külföldi szabványok hazai bevezetése következtében a jól ismert „MSZ 04-11” szabványsorozattal lefedett terület egy kicsit hézagossá vált, aminek a kiküszöbölésére és a szabályozatlan területek lefedése érdekében számos új szabvány került kiadásra, illetve van kidolgozás alatt.

Jogszabályi változások

A felvonós szakmát érintő legjelentősebb 2003. évi jogszabályi változást az jelentette, hogy a Belügyminisztériumon belül megalakult az Országos Lakás- és Építésügyi hivatal mint az építésügyért és ezen belül a felvonóügyekért felelős főhatóság. Ennek a hivatalnak a tevékenységétől várhatóan hatékonyabbak lesznek a problémás esetekben szükséges hatósági intézkedések is.

Sokakat érdeklő felvonós szakmai témában (karbantartói és ellenőri képzés) is születtek miniszteri rendeletek. Ezek a rendeletek lehetővé teszik, hogy ismét beindulhassanak az Országos Képzési Jegyzékben is szerepeltetett szakmai tanfolyamok. Ezeknek a tanfolyamoknak a szervezése és lebonyolítása várhatóan a Felügyelet, ill. az idén megalakult Magyar Felvonó Szövetség közreműködésével lesznek lebonyolítva. A tanfolyamok szervezése még nem kezdődött el, amennyiben konkrét időpontok tudomásunkra jutnak, úgy az előzetesen érdeklődőket később pontosabban tájékoztatjuk.

Az idei év december 31-ével megszűnik annak a lehetősége, hogy az új épületbe telepített új személyszállító felvonókra „hagyományos” üzembehelyezési vizsgálat alapján adjon ki használatbavételi engedélyt az illetékes építésügyi hatóság. Már az elmúlt évben is, de tömegesen ez évben helyeztek üzembe felvonókat különböző tanúsítási eljárásokkal. A tanúsítási eljárással történő forgalomba hozatalra, illetve üzembe helyezésre való zökkenőmentes átállás elősegítése érdekében kérünk minden olyan felvonó forgalmazót és szerelő céget, hogy – a kezelhetőség érdekében – postafordultával közölje a Felügyelettel és a választott kijelölt szervezettel, hogy mely helyszíneken szándékozik a közel kész felvonókat régi üzembehelyezési vizsgálatokkal átadni.

Az Európai Unióba történő belépésünkből fakadóan bizonyosan módosulni fog a 108/2001. (XII.23.) FVM-GM rendelet, ill. várhatóan a már többször módosított 113/1998. (VI.10.) Korm. rendelet is.

Egyéb tudnivalók

Ismételten fel kívánjuk hívni a figyelmet arra, hogy:

- az egyes berendezéseknek legalább a létesítésükkor érvényes, a cserélt, az eredetitől eltérő alkatrészeknek pedig a csere időpontjában érvényes szabványoknak, előírásoknak kell megfelelniük;
- az ellenőrzést és karbantartást – eltérő gyártói utasítás hiányában – a szabványok szerint kell végezni;
- a személyszállításra alkalmas felvonók felújításakor célszerű figyelembe venni a biztonságot növelő 10 európai ajánlást (a többször módosított 113/1998. (VI.10.) Korm. r. 7. sz. melléklete);
- az adott felvonóhoz való megfelelés ellenőrzése érdekében a típusvizsgálatok igazolása minden olyan esetben szükséges, amennyiben az alkalmazott biztonsági berendezés között olyat is alkalmaztak, mely csak ÉAB-vel, illetve ÉME-vel rendelkezik. Az igazolás 2004. január 1-től érvényes díjai öt m.nap átfutási idő esetén 4.000 Ft+áfa, egy m.nap esetén 5.400 Ft+áfa.

ÉMI Kht.

Felvonó és Mozdólépcső Felügyelet

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2003. december 24-től – 2004. január 15-ig)

254/2003. (XII.24.) Korm. r. **MK 154. szám**

Az Igazságügyi Minisztérium Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Országos Hivataláról

17/2003. (XII.27.) IHM r. **MK 156. szám**

A számhordozási központi referencia adatbázisról

37/2003. (XII.27.) OM r. **MK 156. szám**

Az Országos Képzési Jegyzékről

2003: CXXV. Tv. **MK 157. szám**

Az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról

2003: CXXXIII. tv. **MK 158. szám**

A társasházakról

107/2003. (XII.29.) GKM r. **MK 158. szám**

A villamos energia, melegített víz és gőz hatósági árait és díjait érintő egyes miniszteri rendeletek módosításáról

MK 5. szám

A Magyar Szerzői Jogvédő Iroda Egyesület közleménye *irodalmi és* zeneművek nyilvánosság számára lehívásra („on demand”) hozzáférhetővé tétele fejében fizetendő szerzői jogdíjakról, valamint a felhasználás engedélyezésének egyéb feltételeiről.

MK 5. szám

A Magyar Szerzői Jogvédő Iroda Egyesület (ARTISJUS) közleménye rádió- vagy televízióműsorok egyidejű továbbközvetítéséért, valamint az irodalmi és zeneművek sugárzás útján, vezetékkel vagy egyéb módon a nyilvánossághoz történő közvetítéséért fizetendő szerzői jogdíjakról, valamint a felhasználás engedélyezésének egyéb feltételeiről

MK 5. szám

Az ARTISJUS Magyar Szerzői Jogvédő Iroda Egyesület közleménye a hangfelvételen többszörözött, illetve filmalkotásokba foglalt, videón vagy DVD-n többszörözött zeneművekre megállapított mechanikai minimum jogdíjairól 2004. évre

MK 5. szám

Az ARTISJUS Magyar Szerzői Jogvédő Iroda Egyesület közleménye a magáncélú másolásokra tekintettel megállapított üres hang- és képhordozó jogdíjakról a 2004. évre

MK 5. szám

A FilmJus Filmszerzők és Előállítók Szerzői Jogvédő Egyesületének jogdíjközleménye audiovizuális művek sugárzással vagy egyéb módon történő nyilvánossághoz közvetítése,

illetve egyes nyilvános előadással történő felhasználása után fizetendő jogdíjakról és e felhasználások egyéb feltételeiről

Felhívás

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Baranya Megyei Szövetsége valamennyi megyei szövetség számára megküldte a korábbiakban már jelzett, társasházakat kezelő lakásszövetkezetek számára szóló tapasztalatsere találkozásának jelentkezési lapján és programtervezetét. Felhívjuk az érdeklődő lakásszövetkezetek figyelmét, hogy a tapasztalatsere találkozóra jelentkezés érdekében érdeklődjenek a területi szakmai szövetségeknél, miután az Otthonunkon keresztül történő részvételi jelentkezés az idő rövideje miatt nem lehetséges. A rendezvény március 31.- április 2. között lesz Szigetváron a Kumilla hotelben.