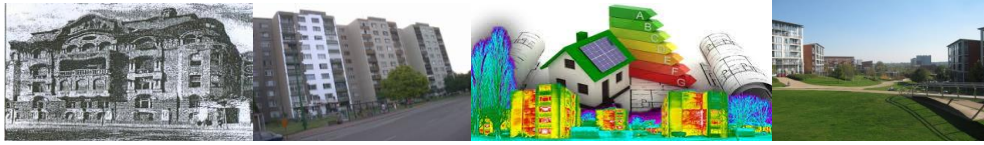


# Otthonunk on-line 2016.08.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

## **Kazahsztáni delegációt fogadott a LOSZ**

A Kazahsztáni Köztársaság Budapesti Nagykövetsége 2016. augusztus elején megkereste a LOSZ Elnökségét, hogy fogadja az augusztus 10-én érkező öttagú lakásüggyel foglalkozó delegációt. A Kazah Köztársaság Nemzetgazdasági minisztériumának külügyi igazgatója által vezetett delegáció a társasházi szabályozással és ingatlankezeléssel kapcsolatos jövőbeni szabályozáshoz kívánt a magyarországi gyakorlati tapasztalatokról tájékozódni. A delegáció tagjai elmondták, hogy a hazájuk nemzetgazdasági minisztériuma a közelmúltban hozta létre a minisztériumban működő építési, társasházi és kommunális szolgáltatással foglalkozó bizottságot, melynek azt a feladatát szabta a kazah minisztérium, hogy a jövőbeni társasház építési, működési, gazdálkodási kérdésekben a szükségessé váló szabályozási feladatokhoz gyűjtsenek nemzetközi tapasztalatokat és ismerjék meg a bevált társasházi, működési, kezelési módszereket és szerezzenek ismereteket a többszintes társasházi lakóépületek energetikai modernizációjához, korszerűsítéséhez. A szabályozási kérdés fontosságát az is indokolja, hogy a lakások több mint 90%-a – hasonlóan a magyarországi tulajdonviszonyokhoz – magántulajdonban van és az építési, ingatlankezelési feltételek az elmúlt 20-25 évben elavultak, korszerűsítésükre igény van.



A tapasztalatszerzési látogatáson Farkas Tamás a LOSZ elnöke és Kaplonyi György a Magyar Társasházak és Társasházkezelők Országos Szövetségének elnöke a hazai társasházi működésről, jogi környezetről és a társasház-kezelési tevékenység gyakorlati tapasztalatairól részletes és kimerítő tájékoztatást adtak. A közel négyórás látogatás során lehetőség kínálkozott arra, hogy az elhangzott tájékoztatás alapján a delegáció tagjai összehasonlítsák a náluk kialakult és működő jogi szabályozást az elhangzott magyar gyakorlattal és több kérdésben sikerült a delegáció tagjainak értékes ismereteket szerezni. Ulan E. Zhazylybek, minisztériumi külügyi igazgató összefoglalójában nemcsak megköszönte a részletes és kimerítő tájékoztatást, hanem megjegyezte azt is, hogy a hazai társasházkezelés azon sajátossága, hogy döntően vállalkozásba adással kerülnek a karbantartási, javítási és korszerűsítési munkák megoldásra, számukra is követendő és hasznosítható tapasztalatot jelentett. Zárszávában elmondta, hogy a magyarországi tapasztalatszerzés mellett tanulmányozni fogják a lengyel és az osztrák társasházi építés, kezelés és korszerűsítési megoldásokat is.

\*\*\*\*\*

## Gyászjelentés



2016. július 20-án életének 74. évében hosszantartó betegség után elhunyt **Horváth András István** a lakás- és üdülőszövetkezeti mozgalom egyik jelentős személyisége.

Horváth András a Budapesti Műszaki Egyetemen távfűtés-hőellátás szakmérnöki képesítést szerzett, és nyugdíjba vonulásáig az Energiagazdálkodási Intézetnél töltött be vezető munkakört. A lakásszövetkezeti mozgalomba 1981-ben kapcsolódott be, és 1982 áprilisától 2012-ig folyamatosan a budapesti székhelyű, de országos hálózattal rendelkező Napsugár Üdülőszövetkezetnek elnöke volt.

Az üdülőszövetkezeti mozgalomban kifejtett aktív tevékenysége kapcsán 1990-ben a LOSZ Üdülőszövetkezeti Munkabizottság elnökévé választották, mely tisztséget 2006-ig látta el. 1991. és 2006. között a LÉTÉSZ illetőleg a LOSZ elnökségének tagja volt, 2001-2006. között az "Otthonunk" Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány kuratóriumának elnöki tisztségét is betöltötte. Munkásságát 1994-ben a LOSZ Otthonunkért, 1997-ben a Köztársasági Elnök a Magyar Köztársasági Ezüst Érdemkereszt, 2005-ben a LÉTÉSZ Elismerő Oklevél kitüntetéssel ismerte el.

Az ágazat képviselőjében osztozunk a család és a barátok gyászában.

LOSZ – LÉTÉSZ  
Elnöksége



## Az Építési Piaci Prognózis 2017. bemutatója - Sajtótájékoztató

Varga Dénes, a DEM Iroda egykori tulajdonosa sajtótájékoztatón mutatja be azt a hiánypótló tanulmányt, amely ismét segítséget nyújthat az építőiparban dolgozó szakembereknek, cégeknek, szervezeteknek a piaci tendenciák megítélésben, a jövő tervezésében.

Immáron több mint 2 éve nem készült ilyen összefoglaló anyag, amely a Build-Communication Kft. felkérésére az építőipari piacon ismert és elismert közgazdász szakmai vezetésével ismét elkészült.

Kivitelezésben az önkormányzatok a területen dolgozó szakemberek véleményének elemzése is része a 2 év után ismét elkészült, hiánypótló Építési Piaci Prognózisnak.

A tartalomból

Az *Építési Piaci Prognózis 2017* makrogazdasági elemzéssel kezdődik. 2007-ben Magyarországon megtört a konvergencia folyamat, és éppen az építési piac élénkülése segíthetne a kedvezőtlen világgazdasági folyamatok negatív hatásainak az enyhítésében. A makrogazdasági elemzést az egyes részpiacokra és régiókra vonatkozó helyzetelemzés és előrejelzés követi. Az anyag 2017-re számszerű prognózist közöl. Az előrejelzés harmadik része a lakáspiaccal foglalkozik, és számszerű előrejelzést tartalmaz az építési engedélyek és a kész lakások várható számáról régióként. Ezen belül külön közli az egy-, két- és a többlakásos épületekben megvalósuló lakások várható számát. Véleményt mond a lakáspolitikáról, a lakáspolitikai elképzelésekről, valamint javaslatokat is megfogalmaz.

Hiánypótló adatok az építőiparban

Az építőiparban más iparágakhoz képest meglepően kevés hivatalos adat áll rendelkezésre a piac megítéléséhez, vagy a jövő és a döntések megalapozott tervezéséhez.

A Build-Communication Kft., mint az építőipari marketing szakértője feladatának tekinti a piaci információk gyűjtését, ezzel hozzájárulva a piac fejlődési irányainak meghatározásához. Emellett fontos célja, hogy a téma szakértőjeként a felmérések eredményeinek ismeretével is támogassa ügyfeleik munkáját.

2012-ben, egyedülálló módon, építőipari szakemberek 12 csoportjában és a felújítást vagy lakásépítést tervezők vagy azt éppen befejező magánemberek körében végezték az **IPARÁGI FELMÉRÉST**.

A felmérés célja az volt, hogy átfogó képet igyekezzen festeni az építőipari piacról, az abban dolgozó szakemberekről, munkáikról, ismereteikről, valamint az ott megjelenő megrendelők, a magánépítkezők véleményéről, ismereteiről, döntési preferenciáiról. A 794 kivitelező, 202 építész és 600 magánvásárló körében végzett felmérés máig egyedülálló információt tartogat az érdeklődők számára.

2016-ban pedig ismét életre hívták az egykori DEM Iroda által évtizedekig készített *Építési Piaci Prognózist*. Ennek tartalmát a kivitelezők és az építési hatóság körében végzett felmérések teszik teljessé.

Sajtótájékoztató helyszíne: Kortárs Építészeti Központ

Cím: Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 10-12.

Időpont: 2016. szeptember 8., 10 órai kezdettel (regisztráció: 9:45-től)

A rendezvény nyilvános és ingyenes, de a terem korlátozott befogadóképessége miatt regisztrációhoz kötött.

Jelentkezési határidő a sajtótájékoztatóra: 2016. szeptember 6. 18.00 óra

Részvételi szándékát az érdeklődők [itt](#) jelezhetik.

LOSZ – TLE tájékoztató

=====

## Tájékoztató

M A G Y A R K Ö Z L Ö N Y • 2016. évi 125. számában jelent meg a Kormány 1463/2016. (VIII. 24.) Korm. határozata a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1084/2016. (II. 29.) Korm. határozat módosítása.

A program az alábbi főbb projekteket támogatja:

- A települési hulladékgyűjtési, szállítási és előkezelő rendszerek fejlesztése
- A biológiailag lebomló hulladék eltérítése a hulladéklerakókról
- Szennyezett területek kármentesítése
- Megújuló alapú zöldáram-termelés elősegítése 0,5 - 4 MW beépített teljesítményűt meghaladó villamosenergia-termelő rendszerek telepítése
- Középületek kiemelt épületenergetikai fejlesztése
- Egyházak épületenergetikai fejlesztései megújuló energiaforrás hasznosításának lehetősége
- Központi költségvetési szervek energiahatékonysági beruházása
- *Közel nulla energiaigényű épületek létesítése mintaprojekt jelleg KEHOP-5.2.5.*
- Tanuszodák és sportlétesítmények épületenergetikai fejlesztés
- *Épülethez kötött jelentős energiafelhasználású elemek korszerűsítés KEHOP-5.2.7.*
- Állami támogatási szabályok szerint megvalósuló kiemelt épületenergetikai fejlesztések
- *Pályázatos épületenergetikai felhívás a közép-magyarországi régió települési önkormányzatai számára KEHOP-5.2.9.*
- *Táv hő szektor energetikai korszerűsítés KEHOP-5.3.1*
- *Helyi hő és hűtési igény kielégítése megújuló energiaforrások KEHOP-5.3.2*
- Szemléletformálási programok KEHOP-5.4.1. Meghirdetve 2016. április 1-jén

A pályázatok döntően 2016. szeptemberében lesznek meghirdetve, a kiírási feltételekről azonban még nincs információ. A fenti táblázatos kivonatban csak az ágazat szempontjából szóba jöhető projekt KEHOP pályázati számát – dőlt betűvel - jelöltük meg. A LOSZ részéről a *Közel nulla energiaigényű épületek létesítése mintaprojekt jellegű* KEHOP-5.2.5. pályázati lehetőség iránt keresünk érdemi kapcsolatot.

LOSZ Titkárság



## Modern szellőzés technika – szakmai tájékoztató

### HŐ ÉS LÉGTECHNIKA Innovációs Kft.

A Hő és Légtechnika Innovációs Kft, három innovatív vállalkozás együttműködése kapcsán került megalapításra, melynek célja környezetbarát és energiatakarékos nyílászáró és légtechnikai termékek és kiegészítő elemeinek gyártás technológiai és termék fejlesztése, új termék előállítás és piacra vitele.

Energiatakarékos és egészséges automataszellőzés a modern jól szigetelő nyílászárók alkalmazásánál nélkülözhetetlen.



Az energia felhasználás csökkentése érdekében, mind több családi ház és társasház cseréli régi nyílászáróit új és korszerű jól záródó nyílászárókra. Ennek következtében a családok nyomasztó rezsiköltsége csökken, valamint a környezetvédelem is nyer, hiszen a CO2 kibocsátás illetve a fosszilis energia felhasználás is csökken tehát gazdaságilag az egyik leghatásosabb és leggyorsabban megtérülő beruházás melyhez fontos, hogy egy korszerű szellőzés párosuljon, mely a lakás megváltozott aero klímáját hivatott kompenzálni.

Mi történik, ha a leszigetelt és korszerű Ajtó-ablak, illetve nyílászáróval ellátott lakást, munkahelyet nem látjuk el a légköbméternek és használati jellegének megfelelő szellőztetéssel-ventilációval, csak az ablaknyitással és zárással szellőztetjük, illetve frissítjük a belső tér levegőjének minőségét. A nyílászárók nyitásával elsősorban a szellőztetést tudjuk megoldani főzés vagy egyéb a normál életviteltől eltérő úgynevezett hő és pára sok esetében, de a folyamatos ventilációt energiatakarékosan és hatékonyan nem tudjuk szabályozni ezzel a módszerrel.

A gyakori szellőztetés megoldást jelenthet a helységekben termelődő pára és egyéb szennyező anyagok (gombák, allergének és kémiai anyagok) távozására, de ha ezzel együtt kiengedjük a meleget, akkor mi értelme volt a szigetelésnek és ablakcserének. A megoldás egy olyan automataszellőző berendezés mely alkalmazkodik és automatán szabályozza, ill. szinten tartja a belső környezet oxigén igényét és a szükséges friss levegő beáramlását folyamatosan biztosítja az igény szintnek megfelelően. Életünk nagy részét közel 80%-át épületekben töltjük. (Otthonunk, munkahelyünk, óvoda, iskola, közintézmények mind zárt terek) melyek levegőjét naponta belélegezzük.

- Megfelelő légcserre, ventiláció nélkül a helység levegőjében a CO2 jelenléte megemelkedik mely elsősorban az emberi kilégzésnek tulajdonítható és pára felszabadulás kíséri. Ennek koncentrációja zárt, szigetelt környezetben álmoságot, fáradékonyságot, szellemi és fizikai teljesítmény csökkenést okoz. Mivel fajsúlya könnyebb a levegőnél ezért általános szellőztetéssel nem minden esetben lehet a koncentrációját csökkenteni.
- Súlyosabb esetekben, a helységekben (sarkokon, áthidalókon) penészfoltok jelennek meg. Mely köztudottan előbb-utóbb valamilyen ártalmat okoznak. Gombák, atkák

letelepedése és elszaporodása ellen szintén nem minden esetben megoldás az általános szellőztetéssel.

A Hő és Légtechnika Kft a helységek méretére és felhasználási státuszának megfelelően kíván megoldást nyújtani a problémákra illetve az egészséges, komfortos belső környezetre.

Tájékoztató anyag letölthető: [INNEN](#) [INNEN](#) [INNEN](#)

Kapcsolat: [rendeles@holegtechnika.hu](mailto:rendeles@holegtechnika.hu) +36-30-438-1068 [www.holegtechnika.hu](http://www.holegtechnika.hu)

(a tájékoztató a LÉTÉSZ hozzájárulásával és ajánlásával készült!)



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



### **Tőlünk kérdezték, mi válaszoltuk**

#### **Kérdés:**

A lakásszövetkezetünk szeretné kibéleltetni az egyesített gyűjtőkéményt, amire állítólagosan egy 34 milliós árajánlat érkezett. Sajnos lakásonként ez nagyon megterhelő lenne a tagok számára. Nincsen erre valamilyen igénybe vehető állami támogatás, pályázat? Lassan a mi házsorunk a legrondább épület, az elnök mindig azt mondja, hogy nincs pályázat semmire sem. További kérdésem, hogy ebben a témában hány árajánlatot kell kérnie a lakásszövetkezetnek, illetve a közgyűlésen be kell-e mutatnia a részletes árajánlatot, és ilyen nagy kaliberű beruházásnál hány fő szavazatra van szüksége? Még annyi hogy kötelesek vagyunk-e emiatt hitelt felvenni? A lakásszövetkezet akar felvenni hitelt, ami a lakásokra lesz terhelve.

Kérem, segítsenek!

#### **Válasz:**

A gyűjtőkéményekkel kapcsolatos kérdésére sajnálattal azt tudom válaszolni, hogy jelenleg kiírt pályázati lehetőség nincsen, országos szövetségünk azonban szorgalmazza központi támogatás biztosítását, miután a katasztrófavédelmi (kéményseprő) ipari hatályos jogszabályi előírások a gyűjtőkémények kötelező átépítését előírják. Javasolni csak azt tudom, hogy a lakásszövetkezet az ilyen természetű felülvizsgálatok során kérjen kivitelezési időre hosszabb időtartamot, hogy a tulajdonosok (tagok) fel tudjanak készülni a várható jelentős költségek

viselésére.

A lakásszövetkezetnek alapvetően nincsen közbeszerzési pályázat kiírási kötelezettsége, azonban célszerűnek tartjuk, hogy az 5-25 millió forint közötti, vagy a fölötti kivitelezési munkákra (mindegy, hogy karbantartási, üzemeltetési, vagy felújítási, korszerűsítési tevékenységről lenne szó) a lakásszövetkezet kettő-öt pályázatot bekérjen (pályázati kiírás nélkül, vagy meghirdetett pályázat alapján. Megjegyzem, ha pályázatot hirdetnek, akkor annak feltételrendszerét a lakásszövetkezet SZMSZ-ében kell előzetesen rögzíteni.). A bekért ajánlatok elfogadásához a tagok egyszerű többségi szavazata elegendő. Írásos szavazás esetén be kell tartani a lakásszövetkezeti törvényben (illetőleg az SZMSZ-ben kiegészített és) előírt feltételeket is.

Egy adott kivitelezési munkára a hitelfelvétel önkéntes, azonban gyakorlati tapasztalatunk, hogy a lakásszövetkezetek ritkán tudják teljesen önerőből megvalósítani a vállalt felújítási kötelezettségeiket, így bizonyára szükségessé válik hitel felvétele is. Ehhez célszerű a kiemelt kamattámogatású hitelkonstrukciót figyelembe venni, illetőleg ezt egy lakástakarék-pénztári kölcsönnel kombinálni. A hitelfelvételhez ajánlatos egy pénzügyi finanszírozási tanácsadó segítségét is igénybe venni. A hitel, illetve a kölcsön fedezetét a pénzügyi intézet belső szabályzata szerint kell rendelkezésre bocsátani, és miután lakásszövetkezetről van szó, és az jogi személy, így általában a bankok olyan fedezetbiztosítást várnak, amelyek a szövetkezet tulajdonához kapcsolódnak (ilyenek lehetnek a lakásszövetkezet tulajdonában álló gondnoki lakás, bérlemények bérleti díjának, illetőleg a használati díj meghatározott százalékának engedélyezése, lakástakarék-pénztári tőketartozás, stb.).

#### **Kérdés:**

Néhány éve már felvettem Önökkel a kapcsolatot és nagy segítséget, korrekt válaszokat kaptam kérdéseimre a jogi "részleg" vezetőjétől, ezért fordulok ismét Önökhöz. A megkeresésemhez csatolt adatlap kitöltését kérte tőlem lakásszövetkezetünk pénztárosa. Világos és érthető, elfogadható, sőt kötelező, hogy a lakásszövetkezet tudja a tulajdonosok nevét, ha nem itt lakik elérhetőségét, ha itt lakik, akkor is legalább a telefonszámát, napközben, munkaidőben is lehet egy beázás, csőtörés, bármilyen probléma, stb., de pl. a személyi igazolványom számához, és egyéb tulajdonjogi információhoz mi köze a tudtom szerint itt nem létező " háztömbfelügyelőnek"? Ki ő? Milyen jogosultsága van? A múltból elég rossz emlékeket idéz már az elnevezése is, a jogairól nem is szólva, ha még a személyi igazolványok számát is bekérheti. Milyen információk, adatok bekéréséhez van joga a lakásszövetkezetnek? A háztömbfelügyelőt inkább elfelejteném.

#### **Válasz:**

A lakásszövetkezetekről szóló törvény kötelező jelleggel – az adatvédelmi törvény ide vonatkozó szakaszainak kötelező betartása mellett - előírja a tagi nyilvántartás vezetését. A tagnyilvántartás mindazokat az adatokat kell, hogy tartalmazza, melyek az ingatlan-nyilvántartás tekintetében ismertek, egyidejűleg ezek nyilvánosan is elérhetőek. Ezek az adatok a következők:

- név (születési név)
- születési idő
- anyja neve
- lakcím (állandó és ha van, tartózkodási)
- személyi azonosító szám

- nem ingatlan-nyilvántartási adat, de a lakásszövetkezet számára a tag tulajdonos, nem tag tulajdonos mindenkori elérhetősége is előírható

A fenti adatokon túl a lakásszövetkezet annyival bővítheti az adatközlési kötelezettséget, hogy ha a lakás bérbeadásra kerül, akkor a bérlő neve, címe, elérhetőségei is meglegyenek.

#### **Kérdés:**

Érdeklődni szeretnék, társasházunk elnyert egy felújítási pályázatot 2009-ben. A közösség úgy döntött, hogy LTP számlát nyit minden tulajdonosnak 61 hónapra, amire az állami támogatást megkapjuk. A 61 hónap letelt, de közben több lakást eladtak, ill. elhalálozás is történt. Az LTP-t továbbra is fizették. A szerződés úgy volt kötve, hogy a kifizetendő összeg a társasházé. Kérdésem az, hogy az állami támogatás jár-e akkor is, ha a lakás tulajdonos változott viszont a befizetést az eredeti tulajdonos fizette ki, aki az LTP szerződést kötötte. Mi van abban az esetben, ha a befizető elhalálozott, de az LTP-t továbbra is fizették a gyermekei?

**Válasz:**

A lakástakarék-pénztári szerződések megkötését, illetve magánszemély szerződésének engedélyezését részben a jogszabály (LTP törvény), részben a lakástakarék-pénztárak belső szabályzatai (futamidő engedélyezés, elköltözés, elhalálozás, lejárat szabályok, stb.) rendezik részleteiben. Erre tekintettel érdemben kérdésre választ adni nem tudunk, mert nem ismert előttünk, hogy melyik pénztárral kötöttek szerződést, illetőleg annak belső szabályzata az Ön által felvetett kérdést hogyan szabályozza. Minderre tekintettel javaslom, hogy közvetlenül forduljanak ahhoz a lakástakarék-pénztárhoz, amelyikkel a közösség szerződést kötött, és velük tisztázza a felvetett kérdést.

**Kérdés:**

Társasházunk akadálymentesíteni szeretné a lépcsőházat idős, de mozgáskorlátozott igazolással nem rendelkező lakótársak életének könnyítésére. Érdeklődöm, tudnak-e esetleg pályázati lehetőséget ajánlani.

**Válasz:**

E-mail megkeresésére arról tudom értesíteni, hogy jelenleg akadálymentesítéshez kapcsolódó lakásszövetkezetek, társasházak számára is igénybe vehető pályázatról nem tudunk. E-mail címéből nem tudunk következtetni a település vagy lakhelyre, de célszerűnek tartanám, ha a helyi önkormányzat jegyzőjénél is érdeklődnének ilyen jellegű pályázati, támogatási lehetőség igényléséről. Kötelező jellegű kivitelezési kötelezettség jelenleg jogszabály szerint nincsen, a lakóközösség helyi döntése alapján felújítási keret terhére végezhető el ilyen jellegű kivitelezési munka. Megjegyezzük azonban, hogy az épület teljes körű felújításakor viszont kötelező jelleggel az akadálymentesítésre is tervet kell készíttetni és annak megfelelően kell a kivitelezést szervezni.

**Kérdés:**

Frissen végzett társasházkezelőként és SZB Elnökként szeretném tanácsukat kérni egy olyan ügyben, amely évek óta keseríti társasházunk életét. A közös képviselőnk és öccse, a ház műszaki referense évek óta összejártsanak, miközben a törvényességre kevésbé figyelnek. SZB elnökké történt kinevezésem előtt a házban történt összes felújítás, újabb kialakítások egyetlen vállalkozóhoz kerültek, mindenféle versenyeztetés nélkül. Miközben semmi nem történt a tartozások kezelésével, egekbe szökött a biztosítási díjünk és véleményem szerint törvénytelenül fizettünk 'jutalékot' a műszaki referensnek eddigi tevékenységének viszonzásaként. Ezen ügyek röviden:

- a házban egy lakó 6 éven keresztül semmiféle befizetést nem teljesített, tartozás a kapcsolódó költségekkel együtt közöl 2 millióra duzzadt. Lakásán volt jelzalog, erre, valamint arra hivatkozva, h haszonélvezet is van a lakáson, illetve bármiféle intézkedést kizárólag a bank kezdeményezhet, több éven keresztül a közös képviselő semmit nem tett. Tavaly kezdtem el az ügyet piszkálni, kiderült, h nincs haszonélvezet és bizony már évekkkel ezelőtt mi is kezdeményezhettük volna a végrehajtás beindítását. Ez be is indult, meg is valósult, most januárban a lakás elektronikus liciten el is kelt. Számunkra ez pénzt már nem fog jelenteni, de legalább nem nő tovább a tartozás.
- első alkalommal, amikor megnéztem a ház költségvetését, szembetűnt, hogy 700 000.- Ft-ot fizetünk biztosításra. Ez egy 31 lakásos épület esetében hatalmas összeg,



egyetlen telefonnal sikerült lefelezni az összeget, az új szerződés szerint most 370 000.- Ft-ot fizetünk évente. Mikor rákérdeztem, annyi volt a válasz a közös képviselőtől, hogy ő megkötötte 7 éve és azóta nem figyelt rá.

- az SZB tagként is működő műszaki referensnek, akinek komoly közös költség hátraléka volt, korábbi munkáját megköszönve, a ház megszavazott egy 150 000.- Ft-os kompenzációt. Így ez az összeg jóváírásra került, eltűnt a tartozási listáról.

Tanulmányaim alapján fenti dolgok károkozásnak tűnnek. Először is, a közös képviseletnek és az SZB-nek már évekkal ezelőtt el kellett volna kezdenie a tartozóval szembeni akciókat, megakadályozva a további tartozás felhalmozást. A biztosítás esetében fel kellett volna tární ezt a magas díjat és szétnézni a piacon, illetve barterezni nem lehet a pénzforgalmi és bruttó elszámolási elv alapján. S miután a közös képviseletnek és az szb-nek anyagi felelőssége is van az elmúlt időszakban kapcsolatban, ezekkel a lakótársakkal szemben szeretnénk eljárást indítani.

Fentiekhez szeretnék jogi tanácsot kapni, kérem, tiszteljenek meg válaszukkal!

### **Válasz:**

Levelében leírtak alapján meg kell erősítenem, hogy vélhetően gondatlan és hanyag házkezelés folyt társasházuknál. Javaslom, hogy az SzB kezdeményezze a tulajdonosok felé a közgyűlés összehívását (elsőként a közös képviselő útján, ha ez nem sikerül, akkor a tulajdonosok 10%-ának írásos, rendkívüli közgyűlés összehívása útján). Indokolt a közös képviselő visszahívása, elszámoltatása, megalapozott bizonyítékok alapján kártérítési felelősségének megállapítása is. Egyidejűleg szükséges új közös képviselő keresése, választása is.

Kívánom, hogy az eddigi feltáró Számvizsgáló Bizottsági munkája sikerrel jár és helyreállítódik a társasház törvényes működése.

### **Kérdés:**

Tisztelt Pénzügyes Kollégák!

Ezúton szeretnék egy kis segítséget kérni. Nemrég kerültem a lakásszövetkezethez gazdasági vezető munkakörébe. Átnézve az egész anyagot és állományt, azt tapasztaltam, hogy a számviteli politika kissé idejét múlt, és frissítésre szorul, esetleg jobb és pontosabb megfogalmazásra.

Mivel ez az ágazat eléggé specifikus és nem általános vállalkozói szelete a gazdaságnak, nem tudok azonnali szakmai segítséget kapni sehonnan, még könyvvizsgálói oldalról sem. Szeretném megkérni a Tisztelt Címet, hogy ehhez valahonnan, kiindulásként tudnának-e szakmai segítséget adni? (link, vázlat, esetleg példa....bármilyen) Segítségüket előre is köszönöm.

### **Válasz:**

Csatoltan mellékelem a LOSZ számviteli politikáját szíves tanulmányozásra, és annak alapján önálló lakásszövetkezeti számviteli politika létrehozására. Kiindulásnak mindenképpen elfogadható a LOSZ számviteli politikája, miután a számviteli törvényről szóló rendelkezések, figyelemmel a 224/2000. (XII.19.) sz. Korm. rendeletre, a lakásszövetkezeteket és az egyesületeket (szövetségeket) azonos elbírálás alá vonja.

Tájékoztatom, hogy a LOSZ által javasolt megoldás nem tekinthető jogalkotási értelmezésnek, így azt a lakásszövetkezetnek, mint jogalkalmazónak harmadik féllel szemben felhasználni nem lehet.

Új munkakörének ellátása során szíves figyelmébe ajánlom a LOSZ 2004-ben kiadott "Lakásszövetkezetek tulajdoni és gazdálkodási kérdései" című kiadványát, melyet vélhetően a lakásszövetkezetük archívumában is megtalál (a kiadványból sajnos küldeni már nem tudunk).



Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai  
érdekképviselőnket! [www.losz.hu](http://www.losz.hu)



## A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

### Magyar Közlöny 2016. 123. szám

28/2016. (VIII.23.) A felvonók és a felvonókhoz készült biztonsági berendezések biztonsági  
NGM rendelet követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról

A fenti rendelet alapvetően a lakásszövetkezetek, társasházak felvonó üzemeltetési  
körülményeit nem érinti, csak az új létesítésű felvonók esetén kell a rendeletben foglaltak  
előírásaira ügyelni.

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

[www.lakasepitesert.hu](http://www.lakasepitesert.hu)

Látogassa meg a [www.igylakunk.hu](http://www.igylakunk.hu) oldalunkat!

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



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

**Szerkesztőség:** LOSZ 1121 Budapest, Oltvány köz 6.

Elérhetőségek: [losz@losz.hu](mailto:losz@losz.hu) Tel:0613311313

**Felelős kiadó:** LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök