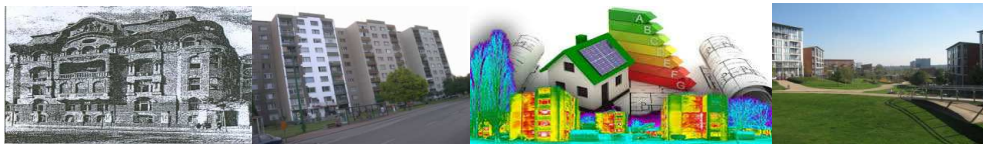


# Otthonunk on-line 2017.04.



**A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja**

**Ajánlja fel személyi jövedelem adója 1 %-át**

## **FELHÍVÁS**

**az SZJA 1%**

**Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány javára történő nyilatkozatra**

Amennyiben Ön még nem döntötte el, hogy mely nemes ügy mellé kíván állni ez évben, kérjük, hogy a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) által 2000-ben alapított

**Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványt  
(1121 Budapest Oltvány köz 6.)**

jelölje meg kedvezményezettként SZJA adójának 1%-os nyilatkozatában. Alapítványunk az adóhatóságnál 19062 sorszámon regisztrált szervezetként megfelel a vonatkozó előírásoknak.

**Adószámunk: 18101890-2-42**

2017-ben van először lehetőség arra, hogy az adózóknak a NAV állíthatja össze az adóbevallását. Kérjük, amennyiben Önnek a NAV által összeállított adóbevallása vált a végleges 2016. évi adóbevallásaként, akkor ne felejtse el, hogy az 1 %-os SZJA felajánlásról Önnek önállóan és külön kell rendelkeznie.

Használja ki ezt a lehetőséget, és ajánlja fel adója 1 %-át az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány számára.

Közhasznú alapítványunk nem segélyre fordítja a számára felajánlott adóforintokat, hanem tartós, hasznos támogatói programokat üzemeltet – immár 15 év óta - a kapott adományokból.

Az 1%-okból befolyt összegeket az alapítvány külön kezeli, és kizárólag az alábbi célok megvalósulása érdekében használja fel:

- társasházi, ingatlankezelői szakmai képzés megszerzése
- energiahatékonysági pályázati program támogatása
- informatikai, számítástechnikai hálózat fejlesztése
- szakmai tanulmányutak, továbbképzések, tapasztalatcsere rendezvények támogatása
- lakásszövetkezeti, társasházi civil, társadalmi szervezet működésének támogatása

## Hogyan lehet az 1 százalékról rendelkezni?

**SZJA 1 %-os felajánlását 2017-től a 16SZJA (1653) ADONYILATKOZATA (adóbevallása) un. EGYSZA lapján tudja megtenni.**

A rendelkező nyilatkozat a bevallási nyomtatvány részét képezi, így az a magánszemély, aki adóbevallást, adónyilatkozatot vagy egyszerűsített bevallást kérő nyilatkozatot ad, vagy a bevallási nyilatkozatát az adóhatósághoz küldi meg, a nyomtatvány megfelelő lapjának (a 1653 számú bevallás EGYSZA lapja, az egyszerűsített bevallási lehetőség választására vonatkozó nyomtatványhoz (1653NY) kapcsolt EGYSZA lap, 1653 Adónyilatkozathoz kapcsolt EGYSZA lap, 16NY31 jelzésű bevallási nyilatkozathoz kapcsolt EGYSZA lap) kitöltésével rendelkezhet.

(az EGYSZA lapot letöltheti erről a weboldalról:

[https://www.nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/nyilatkozatok/NAV\\_16egysza.html](https://www.nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/nyilatkozatok/NAV_16egysza.html), és elektronikusan az ügyfélkapun keresztül kell beküldeni a bevallási lapokkal, vagy a NAV által kiküldött bevallási dokumentációban található **1653 ADÓNYILATKOZAT** nyomtatvány kitöltésével és a bevallási borítékban az adóhatósághoz történő beküldéssel).

**A rendelkező nyilatkozatok beadási (beküldési) határideje önadózók esetében: 2017. május 20.**

Tájékoztatjuk Tisztelt Olvasóinkat, hogy 2017-ben sokaknak már nem kell időt szánni a személyi jövedelemadó-bevallásra, e helyett azt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal készítheti el. A NAV - a kifizetőtől, munkáltatótól érkezett adatszolgáltatás alapján - mindenkinek elkészíti az adóbevallási tervezetét. A hivatal idén először ezeket az adatokat felhasználva mintegy 3,8 millió magánszemélynek is elkészíti, aki ha ezt megismeri, választhat: vagy rászán öt percet, és személyesen nyit ügyfélkaput, ebben az esetben interneten megtekintheti a bevallását, vagy ha ragaszkodik a papírhoz, kérheti az adóhivataltól a postázást. Természetesen valamennyi magánszemélynek lehetősége van adója 1+1 százalékának felajánlására munkáltatóján keresztül, vagy közvetlenül az adóhivatalnak papíron, illetve elektronikus úton megküldött nyilatkozattal.

A LOSZ által alapított Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány várja a lakásszövetkezeti, társasházi tagok, tulajdonosok, tisztségviselők, e házkezelő szervezeteknél dolgozó munkavállalók nyilatkozatát, melyben adójuk 1 %-át az alapítványi célok (továbbképzés, információterjesztés, tanácsadás, OKJ-s képzési támogatás, stb.) megvalósítása érdekében odaadják.

Kérjük, hogy segítsen fenti céljaink eléréséhez SZJA adójának 1 százalékos felajánlásával!  
Köszönjük, hogy elolvasta felhívásunkat és reméljük, hogy SZJA 1 %-val támogatja Alapítványunkat!

**Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi  
Alapítvány Kuratóriuma**



## Hogyan küzdheti le az építőipar a szakemberhiányt?

**Az építőipar tartós szárnyalásához a bérek emelkedésére, a munkakörülmények javítására, a hatékonyság növelésére és a szakmai oktatás valódi, rendszerszintű reformjára van szükség. Mégpedig halogatás nélkül, hiszen hiába a javuló kilátások, ha boomot rövidesen fájdalmas bumm követi majd az alacsony termelékenység és a szakemberhiány megoldatlan problémája miatt.**

Az építőipari kilátások tavaly december óta folyamatosan javulnak: rengeteg lakásprojekt indult és indul, hamarosan újabb nagy állami megrendelések is elkezdődnek. Az elmúlt egy évtizedben azonban az ágazat mintegy 50 ezer munkavállalót veszített. Mára minden építőipari szakma területén megjelent a **munkaerőhiány: a szakmunkásoktól a mérnökökig**. Jelenleg kb. 20-30 ezer munkavállaló hiányzik az építőiparból.

A kivándorlás folytatódik, és a bérrendezés, valamint a munkakörülmények jelentős javulása nélkül nem is fog megállni. A hazai munkaadó képtelen konkurálni egy osztrák, vagy német céggel: a bejelentett, tisztességes munkabérral (átlagban 240 ezer Ft/hó), a normális munkahelyi körülményekkel, a plusz 13.,14. havi munkabérral és más kedvezményekkel.

Magyarországon kedvezőtlen a kivitelezői szektor szerkezete: a 89 ezer vállalkozó **95,67%-a mikro vállalkozás**, ők többnyire a rendszerváltás utáni kényszervállalkozók – mondja Tóth Istvánné az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) elnökségi tagja. Az ínséges években a túl sok vállalkozó gyakran egymás alá ígért az amúgy is alulértékelt piacon, az óradíjak rendkívül alacsonyan megrekedtek. Ma az átlagos rezsióradíj 2800 Ft, ami **versenyképtelen** a nyugati bérekkel szemben. Sőt a hazai más ágazatokkal szemben is, pl. egy autószerelő óradíja alsó hangon is ennek duplája.

Az elvándorlást tetézi az **előregedés** az ágazatban, sok a nyugdíj közeli vállalkozó, akik után nem jönnek újak. A tapasztalatok szerint az építőipari szakiskolákban végzetek közül 10-ből 2 fiatal marad a szakmában. Az anyagi és munkahelyi körülmények mellett ennek oka az építőipar alacsony presztízse, a fejlődés, az előrelépés lehetőségének hiánya.

### **Minőségi hiány is van**

A megfelelő szaktudással is vannak problémák: sok jó **szakember elment külföldre** dolgozni, itthon **alig van utánpótlás**, gyakran már szakmunkára is betanított vagy gyakorlatlan átképzett munkásokat alkalmaznak. Luczayné Nagy Csilla, a DÉS-ZKER Zrt. elnök-igazgatója is megerősítette, hogy nehéz jó szakembereket találni a régióban. Bár cége jól bevált alvállalkozókkal dolgozik, ahol vannak még tapasztalt és megbízható művezetők, a minőségi építés sok esetben veszélybe kerülhet. A határon túliakra sem nagyon számíthatnak, mert onnan is inkább Nyugat-Európába tartanak a szakmunkások. Ebben nem is várható változás, **a német és osztrák piac elszívó hatása folyamatos**.

Minden területen kevés a szakmunkás van, de néhányukból különösen komoly a hiány. Tetőfedő például alig 15 végez évente, ami még **a nyugdíjba menőket sem pótolja**. Bádogost alig képeznek, építményszigetelőt pedig egyáltalán nem, hiszen a szakmajegyzékben pillanatnyilag nem szerepel önállóan – tájékoztat Sándor Mátyás, az Épületszigetelők, Tetőfedők és Bádogosok Magyarországi Szövetségének (ÉMSZ) alelnöke. Utóbbi azért is elképesztő, mert az elmúlt időszakban jelentős támogatási források állnak rendelkezésre energiahatékonysági korszerűsítésre, amelynek egyik fő eleme az épületek hőszigetelése. Kékesy Péter, a Baumit alkalmazástechnikai vezetője szerint a szigetelés beépítésénél szigorú tűzvédelmi előírások vannak, amelyeket, megfelelő szakmai képzés hiányában, gyakran nem is ismernek a kivitelezők.

### **Már a tervezésben is gondok vannak**

Eltér István, a Magyar Építészkamara (MÉK) alelnöke szerint ötven éve nem tapasztalt **hiány van építészekből is**. Nagy tervezőirodák kénytelenek pályázatokat, projektfelkéréseket

viSSzautasítani kapacitáshiány miatt. Ha Olaszországhoz hasonlítjuk a magyar helyzetet, akkor lakosságszám arányában ott háromszor annyi építész dolgozik, mint nálunk, de Németországban, Portugáliában is magasabb ez az arány – teszi hozzá.

A sok beruházás miatt olyannyira megnőtt az igény a tervezőirodáknál, hogy a frissen végzetek már válogathatnak az irodák között, sőt már a végzős évfolyamon is toboroznak, és a fizetések kb. 2-2,5-szeresre nőttek az elmúlt időszakban – mondja Perényi Tamás DLA, a BME Lakóépülettervezési tanszékének vezetője. Pedig nem képeznek kevesebb szakembert, mint korábban – az ország öt egyetemén évente legalább négyszáz fiatal végez évente –, de jelentős részük azonnal külföldre szerződik.

Az utánpótlás biztosítását nehezíti, hogy a megbízások halmozása és a sok kötelező adminisztráció miatt az irodák már önállóan dolgozni tudó munkaerőt keresnek, így alig van hely itthon, ahová az egyetemisták gyakorlatra mehetnek. A MÉK alelnöke szerint **a hazai képzés jó** és mindenhol elismert, így a fiatal építészek könnyen elhelyezkednek a külföldön eltöltött gyakorlat után. Sajnos a legjobban kint is maradnak.

Legalább ilyen nagy baj, hogy az idősebbek **hamar abbahagyják a tervezői munkát**, míg másutt még 70-80 évesen is sok tervező dolgozik. A válság idején sok nagy tervező cég tönkrement, a szakma elaprózódott. A kis magyar építészirodák azonban nem tudnak mindenre speciális tudású szakembert felvenni, ezért itt az időseknek is mindent meg kellene tanulniuk: a rekordsebességgel és -sűrűséggel változó jogszabályokat éppúgy, mint azt, hogy átálljanak az elektronikus alapú tervezésre. Az egyébként fontos felelősségbiztosítás és az egyszerű bejelentési eljárás követelményei miatt a tervezők munkája jóval bonyolultabb lett, **értelmetlenül megnőtt az adminisztráció** (nem ritkák a 20-30 oldalas szerződések).

Mindezek miatt az építészek több időt töltenek egy-egy megbízással, ami magasabb tervezési költségeket jelent, ám a piac ezt még minden nem nagyon fizeti meg. Magyarországon **a tervezési díj az építési költségnek csak mintegy 5 százalék**a, amivel az utolsók között vagyunk az EU-ban. A MÉK szerint kötelező alap tervezési díj számításra volna szükség, mint pl. Németországban az ún. piros vonal.

Megbízás és lehetőség van bőven, de **a szakma presztízse még messze nem állt helyre** – hívja fel a figyelmet Perényi Tamás.

### **Idehozni és megtartani**

Nem csak az építőipar szenved a szakemberhiánytól. A több mint ezer főt foglalkoztató győri Nemak hengerfejöntöde számára is óriási probléma a szakképzett munkaerő hiánya és az óriási fluktuáció. Szilasi Tamás a cég társadalmi felelősségvállalás és duális képzési vezetője elmondta, hogy további fejlesztéseket terveznek, de ezt pillanatnyilag gátolja a munkaerőhiány. A távoli munkaerő – a családot hátra hagyó, egyedül a városba érkező férfiak – nem jelentenek stabil munkaerőt, valamivel több pénzért azonnal továbbállnak. A nagyobb távolságról érkezők megmaradása csak megfelelő lakhatással, családos letelepedési lehetőséggel reális.

Ehhez égetően nagy szükség volna **elérhető árú bérlakásokra**, ami jelenleg hiánycikk a nagy ipari központokban. A mostani piaci bérleti díjak – ha vannak egyáltalán bérelhető lakások – olyan magasak, amennyivel több bért nem tud adni a cég a dolgozóknak. Az albérleti támogatás sem segítség ott, ahol nincs kibérelhető lakás, vagy irreálisan magas a bérleti díj.

A lakhatási megoldás mellett vonzóerő, ha **a szakember látja maga előtt a karrierlehetőségeket** - véli a Szilasi Tamás. Sőt, ezt már az utánpótlás kereséskor meg kell mutatni a fiataloknak, akiket igyekeznek **minél fiatalabb korban elkötelezni** a vállalat számára kulcsfontosságú pályák felé.

Ha nem jönnek ide a szakemberek, **ki kell képezni maguknak** - mondja Szilasi Tamás. Szerinte a robotizáció, az új technológiák megjelenése nem fogja a szakemberhiányt megoldani, hiszen a megjelenő új szakmák és a bővülő termelés **növekvő és új típusú**

**munkaerőigénnyel** is jár majd. Ezért fordít a vállalat nagy energiát a fiatalok megtalálására, a duális képzésben való részvételre, az ösztönző rendszer fejlesztésére.

### **Veszélyben a beruházások**

A munkaerőhiány és a szakemberhiány **veszélyezteti az építési minőséget és mennyiségben visszavetheti, jelentősen drágítja a fellendülőben lévő lakásépítéseket is**. Tavaly a becslések szerint negyedével nőttek a kivitelezési költségek, és idén további drágulás várható, ami pl. elviszi a csokot, ezáltal ismét **csökkenhet a kereslet** (a bankok adatai szerint kevesen vesznek hitelből ingatlant). Veszélybe kerültek a 2016-ban engedélyezett lakásépítési beruházásokra vonatkozó 1,5-2 éves átfutású kivitelezések. A nagy állami projektek (irodafejlesztések, EU-s beruházások, Paks) elviszik a kivitelezői kapacitásokat, mert a cégek a biztonságosabb nagy fejlesztéseket és a banki finanszírozást keresik. Az 5-10-20 lakásos házakhoz nincs sem generálkivitelező, sem szakmunkás.

A jelenlegi előrejelzések szerint a teljes építőipari teljesítmény 8, illetve 12 százalékkal bővíülhet 2017-ben és 2018-ban. Ezt a növekedést nagymértékben fékezheti a kivitelezési költségek emelkedése és a szakképzett munkaerő hiánya. Ezek a problémák a kivitelezések elhúzódását okozhatják és a fejlesztők nyereségét is veszélyeztetik – írta az elemzésében a Portfolio.

Összességében 2016-ban a magyar építőipar 20 százalékkal zsugorodott az előző évhez képest. Ezt a visszaesést az állami, főleg európai uniós forrásokból megvalósított építkezések leállása okozta, az iroda- és szállodaépítések azonban nőttek, és ezek további emelkedése várható 2020-ig. Az építőipari fordulatot mégis leginkább a lakóépületek építése okozza. **A lakásépítés százéves mélypontról kapaszkodva indult be** 2016-ba köszönhetően az olcsó finanszírozásnak, az állami forrásokkal is támogatott erősödő keresletnek és az elmúlt években elmaradt kínálat növekedésének.

A tervezőket és a kivitelezőket elárasztják a megbízások, a szakemberek leterheltsége miatt azonban akár több hónapot is csúszhat egy-egy beruházás. Ingatlanberuházók már tavaly panaszkodtak a generálkivitelezők utáni hajszaról, az építőanyagárak és a kivitelezői díjak emelkedéséről, amelyek részben felszívták az áfa csökkentéstől várt beruházói hasznot.

**A spirál beindult**, az ingatlanárak folyamatosan nőnek. Kérdés, meddig tart ki a kereslet ilyen áremelkedés mellett.

**A kapacitásigény a következő években várhatóan tovább nő**, 2-3 évig még biztosan lesz sok megrendelés, de ennél tovább egyelőre senki sem lát. Az elmúlt években tapasztalt ciklikusságot az építőipar nem tudja követni sem mennyiségileg, sem minőségben. Hosszú távú építőipari stratégiát nem látni, a beruházások nagyrészt az EU-s projektektől függenek, a lakásépítések száma pedig a pillanatnyi támogatási forrásoktól.

### **Pénz, munkakörülmények, presztízs**

A munkaerő vonzásának a legfőbb eszköze, természetesen, a megfelelő fizetés. **A magyarországi bérek az építőipar minden területén elmaradnak** a nyugat-európaiaktól, így béremelés nélkül semmi esély a szakemberek itthon tartására, vagy visszacsábítására. Az EVOSZ szerint átlagban legalább havi nettó 250-300 ezer Ft kellene szemben a mostani 150-200 ezer Ft-tal, valamint a **kötelező minimális rezsióradíj** bevezetése. Utóbbi lehet a leghatékonyabb eszköz az irreálisan alacsony kivitelezési díjak, valamint a szürke/fekete foglalkoztatottság visszaszorítására. Ehhez persze szükséges **a járulékok további csökkentése** is, hiszen a magas járulékfizetési kötelezettségek mellett a munkáltatók alig tudnak emelni a béreken. A Szakszövetség szerint a munkabérek emelkedése rövidtávon ugyan árfelhajtó hatású lehet, **hosszabb távon azonban javíthatja a legális foglalkoztatást, a stabil szakmunkásgárda kialakulását és a ma sok kívánnivalót hagyó minőségi munkavégzést**.

A bér azonban nem minden. **A munkakörülmények javítása elengedhetlen** az építőipari munka vonzóbbá tételéhez. Felmérések szerint nagyjából ugyanaz jut eszébe mindenkinek az építkezéseken végzett munkáról: nehéz, piszkos, ki van téve az időjárás viszontagságainak. Ezzel ma nehéz vitatkozni, de a munkavégzés körülményeinek, a munkahely biztonságának, a pihenőidő helyének és körülményeinek javításával, korrekt munkaidőkeret előírásával sokat lehetne javítani a dolgozók helyzetén, a szakma megítélésén. Sőt, sokkal **szigorúbb alapkövetelményeket kellene kötelezővé tenni és ellenőrizni**, és államilag **támogatni**. Ezek nélkül biztosan nem sikerül az építőipart presztízsét emelni, márpedig jelentés részben **a bérezésben és a minőségi munkakörülményekben mutatkozik meg a szakma megbecsülése**, ami ide vonzhatja az utánpótlást.

Munkaerő érkezhetsz külföldről is, de úgy tűnik, határon túliak számára is vannak vonzóbb lehetőségek, hiába könnyítettek az nem EU-s országokból való belépés adminisztrációján. A kormányzat és a kamara komoly reményeket fűz a közmunkások átképzéséhez, de ennek számos nehézsége mutatkozik, és a szakma meglehetősen szkeptikus.

A kulcs a **meglévő minőségi munkaerő megtartása** és a **fiatalok bevonása**, valamint az **ágazat munkaerő-éhségének enyhítése** a technológiai innovációk bevezetésével, magas színvonalú képzéssel támogatva.

### **Hatékonyagsnövelő innováció és képzés**

Az egyik leghatékonyabb eszköz, amellyel az anyaggyártók hozzájárulhatnak a munkaerőhiány enyhítéséhez a komplex megoldásokat nyújtó rendszerek kidolgozása és bevezetése – mondja Vidóczi Árpád, a WIENERBERGER zRt. műszaki vevőszolgálatának vezetője.

A nálunk most felmerülő szakmai problémákkal nyugatabbra más néhány évtizede szembesült az ágazat, így a megoldások terén is előnyben vannak. A német építőipar ma feleannyi emberrel dolgozik, mint 15 évvel ezelőtt és növelte a termelését. Nyugat-Európában jó ideje megfigyelhető az **előre gyártott elemek** térnyerése, amelyek hatékonyabbak a hagyományos technológiáknál. A felhasználó számára **garantált minőséget** biztosítanak, **gyorsabb** velük az építés és **jóval kisebb az élők munkai-igényük**, mint a hagyományos technológiáknak.

Akár téglából is készülhetnek előre gyártott falazatok, amelyeket a gyárban pontos terv alapján gyártanak, és szakszerű illesztéssel, mindössze néhány nap alatt, 2-3 szakember tökéletes falat állíthat belőlük. Más termékeknél, pl. a tetőrendszereknél is, a komplett csomagok és a felhasználásukhoz biztosított képzés teheti **hatékonyabbá** az építést.

Ha a tisztességes megrendelői feltételek adottak, az érdemi munkát végző építőipari vállalkozások képesek lesznek a jelenleg hivatalosan foglalkoztatott létszám többszörösét a munkavállalók és az állam által elvárt, korrekt viszonyok között foglalkoztatni – mondja évek óta Mozgalom a Magyar Vállalkozásokért. Állami Nonprofit Projekt Menedzser társaságok létrehozását javasolják állami beruházások levezényléséhez, melyek közbeiktatott láncszemek nélkül szerződjenek a megfelelő fizikai létszámmal rendelkező vállalkozásokkal a munka elvégzésére. Ebben az esetben állami garanciákat kapnának a vállalkozások a kifizetéseket illetően, megszűnne az alvállalkozói lánc, emelkednének az irreálisan alacsony vállalási árak, és csökkenne a beruházási költség, valamint ellenőrizhetőkké válnának a foglalkoztatási körülmények. A területileg szórt, kisebb nagyobb volumenű megrendelések esetén a helyi építőipari mikro- és kisvállalkozások is helyzetbe kerülhetnek, az állam által felügyelt, korrekt munkafeltételek mellett megerősödhetnek, kinőhetik adósságaikat.

### **Rendbe tenni magunkat**

A béremelés és az ezt támogató járulékcsoökkentés mellett az építési szakma presztízsének a növelése a legfontosabb – erősíti meg Markovich Béla, a Mapei Kft. ügyvezetője. A Mapei tavalyi kutatása szerint az építőiparban dolgozó szakemberek többsége **magasabb bérezést, megfelelő képzést és nagyobb megbecsülést** tartana szükségesnek ahhoz, hogy a mostaninál

többen válasszák a kőműves-burkoló szakmát. Ugyanakkor fontos és alkotó mesterségnek tartják, és több mint 55 százalékuk szeretné, ha gyermekük is ezt választaná.

A lakosság körében azonban nem ez volt az első, ami a válaszolók eszébe jutott a kőműves szakmáról, hanem, hogy alulfizetett, alulértékelt, nehéz, piszkos, fizikai munka. Az **alacsony presztízs** erősen korlátozza a fiatalok bevonását az ágazatba.

Az utánpótláshoz **életpálya-modell kell**, egy karrierút felmutatása, amelynek a végén ott a szakember, mint jó példa. Ehhez a **jó példát adó szakembereket kell felépíteni**, és rendet kell tenni a szakmán belül – mondja Markovich Béla. A többi között ezért is hozta létre tavaly a Mapei a **Magyar Építőipari Szakember Közösséget**, amely költségsökkentő és bevételnövelő szolgáltatásokat kínál a tagjainak. A már 560 főt számláló közösség további célja olyan szakemberek kiválasztása, akik vonzó példaként szolgálhatnak az utánpótlás felé, megmutatva **„mit jelent ma a modern építőiparban igényes és sikeres szakmunkásnak lenni”**. A vállalat szeretne követendő példát mutatni a szakma képviselői számára is, hogy mind több vállalkozás kapcsolódjon be a magas szintű gyakorlati képzésbe és az szakma pozitív oldalát bemutató kommunikációs kampányban.

(Forrás: TLE – Párdi Zsófia)



## Hol vannak a jövő építői?

**Miért nem akarnak a fiatalok az építőiparban tanulni, dolgozni? Ki fog sok, jó minőségű lakást, vagy bármi mást építeni Magyarországon? Hol fogják a szakmát megtanulni? – kérdeztük az építőipar és a szakképzés szereplőitől.**

### A tények röviden

Évről évre csökken az építőipari szakmát választó fiatalok száma. A beiskolázott szakmaszerkezet nem fedi le a valós piaci igényeket, a szakember-szükségletet.

Gyenge tanulók mennek az építőipari szakképzésbe, akiknél gyakran az alapkompenciák is hiányoznak.

Nagyon kevesen kerülnek a termelésbe: nagy az iskolai lemorzsolódás, ráadásul 10 végzősből kb. 2 marad a szakmában. A végzősök gyakran nem piacképesek, nem alkalmasak önálló munkavégzésre.

A pályakezdők nem tudják pótolni a nyugdíjba menőket és a külföldön dolgozókat.

Mára minden építőipari szakmában hiány van, ami komolyan veszélyezteti az építőipari beruházások mennyiségét és minőségét. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) megállapítása szerint: Magyarországon „hiányzik a modern termelésbe bevonható, jól képzett és megbízható, széles körű alapismeretekkel rendelkező” – tegyük hozzá: és motivált – munkavállaló.

### Miért nem jönnek a fiatalok?

Egy szakma akkor vonzó a fiatalok számára, ha a szakembereit elismerik, megfizetik, látszik az előrelépés lehetősége. Az építőipar ma nem ilyen Magyarországon.

Minden kétkezi munkának alacsony a szakmai, társadalmi presztízse, az építőipari szakmáknak különösen.

Az építkezéseken általában kedvezőtlenebbek a körülmények, mint egy gyárban. Ez még nyugatabbra is elvonja a munkaerőt az ágazatból – mondja *Pete Zoltán, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) ügyvezető igazgatóhelyettese*. Nálunk ráadásul relatíve alacsonyabbak is fizetések, gyakran nincsenek a dolgozók bejelentve, igénytelen a munkahelyi környezet, sok a túlóra, rosszabb a felszerelés.

### ***Nem menő***

*A Mapei Kft. 2017 februárjában több mint 1500 magánembert kérdezett egy online felmérés keretében, hogy szívesen adnák-e építőipari szakembernek a gyermeküket? 51% felelt kategorikus nemmel. Legtöbben azért, mert alulfizetettnek, alulértékeltnek, piszkos és nehéz fizikai munkának látják.*

*A TLE által megkérdezett, az építőiparban, illetve a szakképzésben dolgozó szakértők szerint nincs a kétkezi szakmáknak sem erkölcsi, sem anyagi elismerése. Ha nőnek is a bérek, a fekete foglalkoztatás miatt ez nem látható, így nem tud vonzóerőt jelenteni. Ami látszik, és ami sztereotípiaként ráragadt az építőiparra, ugyancsak inkább elijeszti a pályaválasztó fiatalokat.*

*A Mapei kutatásában válaszoló kőműves és burkoló szakemberek 40%-a nem szeretné, ha gyermekük építő szakemberként dolgozna. Ők is úgy érzik, hiányzik a szakma megbecsülése mind anyagi, mind pedig erkölcsi szempontból. A valóságban sokkal kevesebb fiatal választja az építőipart, és a számuk egyre csökken.*

Ezért, **aki teheti, más szakmát választ**. Az építőipari szakmák kényszerpályát jelentenek, az általános iskolások egyáltalán nem akarnak erre a vonalra menni, csak akit sehová sem vesznek fel. Felerősíti ezt a hatást a **szelektív oktatási rendszer**, amely kiszűri a kicsit is jobb képességűeket, kedvezőbb háttérű gyerekeket, akik – szülői nyomásra is inkább gimnáziumba, szakgimnáziumba mennek. A szakiskolákba, mai nevükön a szakközépiskolákba sok tanulási kudarc után, motiválatlanul, használható alapkompenciák és szakmai elképzelés nélkül érkeznek a tanulók, sokszor kényszerű átirányítás után. Pete Zoltán szerint annyira **nincs motivációjuk a tanulóknak**, hogy a féléves külföldi szakmai gyakorlatra sincsen jelentkező. Ennek következtében aztán **óriási a lemorzsolódás** is.

Pedig nem lesz rangja a szakmunkásképzésnek, amíg mindenkit válogatás nélkül felvesznek – véli *Luczayné Nagy Csilla, a DÉSZ-KER Zrt. elnök-igazgatója*. Szükség volna egy minimum szintre, mert most csak azok jönnek ide, akik korábban betanított munkások lettek a kötelező oktatási évek után. Most a szakképzésbe alapvető kompetenciák (értsd írás-olvasás-számolási képességek) nélkül bekerülő fiatalok közül **sokan alkalmatlanok a szakmatanulásra**. A 3 éves képzésben ezek pótlására nincs idő – panaszkodik az egyik szakképző iskola igazgatója. Pedig egyre nagyobb igény volna a tanulók személyes fejlődésének a támogatására is, nemcsak a szakmai készségek fejlesztésére. Ezen a téren a szakképző iskolák iránt is megváltozott az elvárás.

### **Zavaros választék**

A **szakmák gyakori átrendezése** sem tesz jót a beiskolázásnak. Az összevonás (pl. kőműves-burkoló / műkőkészítő-épületszobrász-kőfaragó) mindig visszaveti a tanulói létszámot, ha külön van, külön-külön jelentkezők annyian, mint összevonva együtt – mondja el sokéves tapasztalatait a szakiskola igazgatója.

Tipikus problémákról számol be *Sándor Mátyás, az Épületszigetelők, Tetőfedők és Bádogosok Magyarországi Szövetségének (ÉMSZ) alelnöke* is: egyes esetekben összemosszódik a tevékenységek, pl. az ács-tetőfedő szakmánál. Össze is vonták, aztán legutóbb szétválasztották őket. A hirtelen változásokhoz nem tud alkalmazkodni a beiskolázás. Bádogost – ami az egyik leginkább alulértékelt szakma – alig képeznek, építményszigetelőt pedig egyáltalán nem, hiszen a szakmajegyzékben pillanatnyilag nem szerepel önállóan. Van melegburkoló-vízszigetelő képzés, ám ilyen összetételű gyakorlati helyet nemigen találnak a tanulók. A szigetelés átkerült a kőművesekhez, festőkhöz, de ott nem teljes értékű a képzés. A szakma most csak felnőttoktatásban tanulható, ezért a nagyobb cégek inkább megoldják



maguk a képzést, betanítást. Egyértelmű, hogy a földépfelületi szakmák a szakmaszerkezeti átalakítások vesztesei – összegzi Sándor Máttyás.



A beiskolázott szakmaszerkezet **nem fedi le a valós piaci igényeket**, a szakember-szükségletet – állapítja meg az ÉVOSZ tavalyi elemzése. A beiskolázás az iskolai feltételekhez és eszközökhöz igazodik. Az építőipari szakmákban **állandósul a hiány** - írják. Az oktatási intézményeknek nincs valós kapcsolatuk a kivitelező cégekkel, így nem is tudnak válaszolni a piaci igényekre – teszi hozzá Pete Zoltán.

Az ÉVOSZ azt javasolja, hogy humánerőforrás tervezési munkával regionális szinten határozzák meg, hogy a tervbe vett EU, állami, önkormányzati és magán építési beruházások összességének kivitelezéséhez az adott térségben mennyivel kell növelni évente és szakmánként a szakiskolák szakképzési kibocsátását. Kiemelik azt is, hogy valamennyi tervezési régióban indokolt az **építőipari szakmákat kiemelten hiányszakmának besorolni**, és ennek megfelelő képzési támogatásban részesíteni.

A hiányszakmák jegyzékében ma már gyakorlatilag minden megyében szerepel az összes építőipari szakma – tájékoztat *Bihall Tamás, az MKIK Szakképzési Igazgatóságának alelnöke*. Megyénként 20 hiányszakma jelölhető meg, aminek is a jelentősége, hogy ad adott szakmában tanuló fiatal kiegészítő **ösztöndíjat** kap az iskolától. Ez akár havi 50 ezer forint is lehet, ami idecsábíthatja a fiatalokat – véli Bihall Tamás.

Az ösztöndíjon és az egyéb pénzbeli és egyéb juttatásokon túl persze más vonzerő is szükséges, sőt a fiatalokat meg is kellene tartani a szakmában. Sokuknak azonban már a tanulmányi idő alatt elmegy a kedvük az egésztől. A szakmatanulás sava-borsa ugyanis a gyakorlati oktatás volna. Nálunk ez egyelőre a duális képzési rendszerben is gyenge és hiányos maradt a megkérdezettek szerint.

Az első probléma az elméleti és a gyakorlati képzés eloszlásával van. A 10-11. évfolyamon heti 2 nap a gyakorlati képzés: ilyen elosztásban nem lehet érdemben tanítani az építőipari munkafolyamatok miatt – mondja Pete Zoltán. A tanuló az építkezésen nem tud végigkövetni egy folyamatot, mire a következő héten visszamegy, sokszor egy másik építési helyen, már máshol tartanak a munkálatok.

Magyarországon a tanulónak kell megkeresnie magának a gyakorlati helyet. A szakmák átgondolatlan átcsoportosítása miatt azonban nem biztos, hogy van megfelelő gyakorlati képzőhely, amely lefedi OKJ szakma besorolás szerinti az összevont szakmákat.

Ráadásul **kevés az üzemén kívüli képzőhely**, sokan nem is jutnak ki építkezésre. A nagy oktatóközpontokban helyenként túl nagy csoportok vannak, akár 70-200 gyerek is - így nem lehet gyakorlatot szerezni. A kisvállalkozók pedig gyakran nem érnek rá foglalkozni a tanulóval, és kevés a jó tanműhely – sorolja a gondokat az ÉVOSZ igazgatóhelyettese.

## Csinálja vagy tanítja

ÉVOSZ felmérése szerint **az építőipari kivitelező vállalkozások képzésben való részvétele rendkívül alacsony**: csak 1,16 százalékuk fogad tanulókat. A képzőhelyet jelentős hányadát fő tevékenységű oktatócégek adják. A tanulóknak mindössze 44%-át oktatja olyan vállalkozás, amelynek főtevékenysége a kivitelezés.

Pedig 2014-től az építőipar területén is elindult a duális szakképzés. Ez elvileg lehetőséget biztosít arra, hogy a tanulók szakmájuk gyakorlati alapfogásait valós vállalati körülmények között sajátítsák el. Az ágazat sajátosságaiból adódóan azonban más ágazatokhoz képest erős korlátai vannak a gyakorlati képzőhelyek bővíthetőségének – állítja az ÉVOSZ elemzése.

A kivitelezők 95,68 százaléka mikro- és kisvállalkozás, melyek nehezen elkötelezik el magukat tanuló szerződések megkötéséhez, a munkaerő folyamatos foglalkoztatásához, mivel nem látják előre a munkaellátottságukat az építőipari kereslet hullámzása miatt. Az alacsony rezsiorádják pedig a legális foglalkoztatás kerékkötői, így a vállalkozások inkább bérelnek, vagy szürkén-feketén oldják meg. Ennek eredménye az utánpótlás-képzésben való érdektelenség – vonja meg a helyzet mérlegét a Szakszövetség.

Az érdemi munkát végző vállalkozásoknál sok esetben már az elemi munkaügyi, anyagi, humán feltételei is hiányoznak annak, hogy a gyakorlati oktatásban részt vegyenek – teszi hozzá *Mészárosné Győrvári Bella, a Mozgalom a Magyar Vállalkozásokért képviselője*. A termelésben részt vevő munkatársak kapacitása az alacsony vállalási árak miatt maximálisan kihasznált, holott **a szakmai fogásokat, a szakma szeretetét**, normális körülmények között pont ezekben az 5-10 főt foglalkoztató vállalkozásokban tudnák megtanulni a fiatalok. A jelenlegi körülmények között azonban termelni kell azért, hogy a költségek fedezete meglegyen, és nem engedheti meg magának a vállalkozás az üresjáratot, amit a tanulóval való foglalatosság jelent – mondja.

Márpedig az iskolából kikerülő fiatal szakember piacképessége nagyrészt azon áll vagy bukik, milyen szakmai felkészültsége. Ha jó helyre került gyakorlatra, ahol érdemben megismerte a szakmát, önállóságot kapott, akkor szerencséje van, mert érdemben tudják foglalkoztatni, ha nem, akkor akár évekig segédmunkára használják. Ez utóbbi is oka annak, hogy alacsony számban helyezkednek el a végzetek, míg az ügyesebbek hamar külföldre mennek.

## **A német modell**

*A szakképzési rendszer hazai átalakításához a németországi modellt venné példaként a szakma.*

*A németországi duális szakképzésben az a meghatározó, hogy első helyen – saját gazdasági érdekeiket felismerve és érvényesítve – a cégek a felelősek a tanuló szakképzésének sikeréért, a minél magasabb szintű szaktudás megszerzéséért. A német rendszerről elmondható, hogy leginkább megvalósítja a keresletvezérelt szakképzés fogalmát. A gazdaság és a szakképzés szorosabb kapcsolatban van, a tanmenet kialakításában és a tananyag meghatározásában a cégek aktívan részt vesznek – olvasható Gál Zsuzsanna, a Csongrád Megyei Kereskedelmi és Iparkamara oktatási igazgatójának egy korábbi (2008.) beszámolójában.*

*A vállalkozás felveszi a gyereket főállásba, tanuló szerződéssel foglalkoztatja, és beiskolázza a megfelelő tanintézménybe. Az elméleti képzést az állam fizeti, a gyakorlatot a cégek, közvetlenül az oktatóhelyeknek – mutatja be a rendszert Pete Zoltán, az ÉVOSZ igazgatóhelyettese.*

*A német állam ösztönözi a vállalatokat, hogy aktívan vegyenek részt a szakképzésben. Ennek eredményeképpen az aláírt tanuló szerződések száma megnőtt: ma a fiatalok mintegy 60%-a választja a szakképzésben való részvételt, a duális képzés keretein belül valamilyen szakmában.*

*A duális képzés támogatója a kamara, kiemelt feladata a szakmai képzés, ellenőrzi a tanuló szerződéssel oktató cégeket, elvégzi a minősítésüket, hogy megfelelnek-e a gyakorlati képzés feltételeinek, részt vállal a képzőhelyek és a képzésre jelentkezők közötti közvetítésben. Pályaorientáció keretében nyári táborokat szerveznek általános iskolásoknak a szakmai oktatóhelyeken, a továbbtanulási irányoknak megfelelő foglalkozásokkal. Itt is korán kell*

*szakmát választaniuk a gyerekeknek, de a német oktatási rendszer elég nyitott ahhoz, hogy az egyes szinteken a tanulók módosíthatják tanulmányaik irányát.*

*Jó gyakorlat a hiányszakmák terén a cégek aktív szerepvállalása: tereplátogatás biztosítása, „lányok napja” stb. A nagyobb cégek speciális projekteken keresztül bevonják a tanulókat a munka világának szélesebb körű megismerésébe, ezzel segítik pályaválasztásukat. Németországban kifejezetten fontosnak tartják, hogy a tanulók reális képet kapjanak a munka világról, így jobban biztosított, hogy szakképzési programjukat sikerrel befejezik – írja Gál Zsuzsanna.*

### **A gyakorlat tegye a mestert**

Mindenekelőtt a szakmai szereplőknek közösen rendbe kell tenniük a **szakmaszerkezetet** – hívja fel a figyelmet az ÉMSZ alelnöke. A **szakmák ésszerű szétválasztását véglegesíteni** kellene, és a **hiányszakmai besorolásnak** is tükröznie kellene a valóságot és a piaci igényeket – mondja.

Jelenleg több szakma oktatása azért nem tud elindulni, mert az adott nem jelentkezik elég tanuló. Mivel a kis szakmákra másutt sem biztos, hogy akad elég jelentkező, előfordulhat, hogy országosan alig indul képzés. Ezen segítene a **regionális oktatásszervezés** bevezetése olyan szakmacsoportok esetében, és ahol kevesebb főt képeznek évente. Nem ritka, hogy ha egy képzésre kevesen jelentkezők, és az nem tud elindulni, átirányítják a gyereket, gyakran olyan szakmába, amit nem akar tanulni, nem érdekli, nem is biztos, hogy alkalmas rá. Innen egyenes út vezet a lemorzsolódáshoz, a pályaelhagyáshoz.

Az elméleti képzés és a szakma alapjainak oktatása a szakiskolák feladata. Mint mondják, az elméleti anyaggal még csak-csak tudják követni a fejlődést, ám a tanmühelyekkel már sok helyen problémák vannak. A gyakorlati képzéssel vannak a legkomolyabb gondok. A valóban használható képzéshez elengedhetetlen, hogy a tanulók kikerüljenek a termelésbe – szögezi le Luczayné Nagy Csilla, a DÉS-ZKER Zrt. elnök-igazgatója. Náluk magas színvonalú képzőhely működik, tapasztalt szakemberek oktatnak, ám nehezményezi, hogy nem ők választhatják ki a tanulókat – a gyerekanyaggal és a tanulni akarással márpedig nagy gondok vannak – mondja.

Jelenleg az iskolák közvetítik a tanulókat a gyakorlati helyekhez, és nem a vállalkozók iskolázzák be a tanulókat a nekik szükséges szakmákra és mennyiségben. Sokkal hatékonyabb volna, ha – mint a német rendszerben is – **a cégek alkalmaznák tanulószereződéssel és iskoláznák be a gyerekeket.** Így a valós piaci igényekhez alkalmazkodhatna a képzés. A kamara szakképzési igazgatóságának alelnöke szerint ez legkorábban 2018-ban valósulhat meg.

Igen ám, de **nincs elég gyakorlati képzőhely.** Az ÉVOSZ szerint hiányoznak az üzemközi gyakorlati képzőközpontok, ahol a gyakorlati képzéshez a mikro- és kisvállalkozók is tudnak kapcsolódni. A Szakszövetség szerint a gyakorlati képzőhelyek számát 2018-ig duplájára, 2000-re kellene emelni.

A vállalkozások bevonása kulcsfontosságú, azonban nem könnyű. Most a 89 ezer regisztrált építőipari vállalkozásból mindössze 1036 cég vesz részt a gyakorlati képzésben! Pedig a gyakorlati képzésben és annak finanszírozásában való részvétel mellett fontos szerepük volna az építőipari szakmák népszerűsítésében is. Azt lenne jó elérni, hogy a cégeket saját jól felfogott gazdasági érdekeik vezéreljék a szakképzés terén, pl. saját munkaerő utánpótlásuk legyen a legfőbb ösztönző.

Ami a finanszírozást illeti, az ÉVOSZ már korábban felhívta a figyelmet arra az elképesztő tényre, hogy az elmúlt évek során az építőipari cégektől évente befolyt **szakképzési hozzájárulásnak csak 10-15%-át forgatták** vissza ténylegesen az építőipari szakmák oktatására. Vajon mire ment el az évente befolyó 6-7 milliárd Ft maradék része? A Szakszövetség szerint a befizetett összegnek maradéktalanul vissza kell kerülnie az építőipari szakképzés finanszírozásába. A szakképzési hozzájárulás központi forrásából **Építőipari**

**Paritásos Szakképzési Alap** létrehozását javasolják, amely finanszírozná az üzemközi építőipari gyakorlati képzőhelyek létrehozását.

Az az állapot mindenképpen tarthatatlan, hogy sok fiatal úgy kerül ki a képzésből, hogy nem fordult meg építkezésen. Fontos, hogy a tanulók jó kivitelezőhöz kerüljenek, ott találkozzanak a modern anyagokkal, technológiákkal, kis csoportokban gyakorolhassanak (egy 5 fős brigáddal max. 2 gyerek tud hatékonyan tanulni) – erősíti meg Luczayné Nagy Csilla. Elengedhetetlen – emeli ki –, hogy a gyerekek oda kerüljenek, ahol szakmunka folyik, foglalkoznak velük és van a munkának becsülete. Csak ezek a helyek alkalmasak szakmai oktatásra. A kamarának kellene valósan megvizsgálnia, folyamatosan **ellenőriznie a gyakorlati helyek színvonalát, a képzés minőségét**, azt évente felülvizsgálni – hangsúlyozza Pete Zoltán is. Most előfordul, hogy a vállalkozóhoz kikerülő tanulóval senki sem foglalkozik érdemben.

### **Átképzéssel operálnának**

A középfokú rendszer reformjánál gyorsabb eredményt hozhat a  **felnőtteképzés**  segítségül hívása. Ennek egyik elvi lehetősége munkavállalók átcsábítása átképzéssel más ágazatokból: ám ez nem igazán reális, hiszen más, az építőiparnál vonzóbb ágazatokban is hiány van szakmunkásokból.

A kormányzat és a kamara komoly reményeket fűz a  **közmunkások átképzéséhez** , s a nemrégiben elfogadott szabályozás szerint a közfoglalkoztatottaknak kötelező elfogadniuk a nekik felajánlott képzést. Ha a 200 ezerből 10-20 ezer főt át lehetne hozni a közmunkából az építőiparba, az is sokat számítana – mondja Bihall Tamás. A szakma azonban meglehetősen szkeptikus, hiszen sokak véleménye szerint a közmunkások csak ott alkalmazhatók, ahová nem kell szakképesítés, csak segéd- vagy betanított munka, és nem jelentenek stabil munkaerőt egy-egy vállalat számára. Probléma az is, hogy a közfoglalkoztatottak 80 százaléka az ország keleti felében és Dél-Dunántúlon él, és nem ott, ahol a legnagyobb a fizetőképes kereslet az építőiparban, a mozgósíthatóságuk pedig igen alacsony.

A megfelelő oktatás és  **továbbképzés a szakmagyakorlók számára**  is fontos, hiszen az építőipari anyagok és technológiák folyamatosan és gyorsan fejlődnek. A gyártók ezért rendszeresen tartanak termékspecifikus képzéseket, amelyekre láthatóan nagy az igény, évente több száz építőipari szakember fordul meg ezeken a speciális továbbképzéseken. Az anyagok más építési termékek egyre modernebbek és gyakran egyszerűbb velük dolgozni, de meg kell őket ismerni és betartani az alkalmazás szabályait. Ehhez kellene alkalmazkodniuk a szakiskoláknak is, de ez a mostaninál nagyobb rugalmasságot és gyorsabban reagálást kíván.

Ezt szerencsére a kormányzat is érzékelte, kérdés, mennyire gyorsan és alkalmazhatóan építik be ennek lehetőségét a szabályozásba. A foglalkoztatás formái átalakultak az utóbbi években, a teljes automatizálás magasabb végzettséget követel, ugyanakkor munkahelyek, foglalkozások szűnnek meg – mondta legutóbb *Pölöskei Gáborné, az NGM szakképzésért és felnőtteképzésért felelős helyettes államtitkára* is. Példaként említette, hogy tíz év múlva megszűnhet például az a szakma, amelyre ma oktatják a gyerekeket vagy kilépve az iskolapadból olyan szakmát találnak, amelyre nem tudták még képezni őket.

Mindenesetre több száz milliárd forintnyi  **pályázati forrás**  áll rendelkezésre jelenleg hátrányos helyzetűek szakmai képzésére, a felnőtteképzésre, a vállalkozások munkaerőképzésére, amit, ha hatékonyan sikerül felhasználni, jelentős előrelépést jelenthet a munkaerőhiány enyhítésében.

(Forrás: TLE - Párdi Zsófia)





## A LOSZ-hoz érkezett kérdés – megválaszoltuk

### **Kérdés**

Lakásszövetkezetünk korszerűsítésre készül (homlokzat hőszigetelés, tető hő- és vízszigetelés, közösségi nyílászárók cseréje, ill. a tulajdonosok igénye szerinti nyílászárók cseréje).

Kérdésként felmerült, hogy a jelentős költséggel járó beruházás eldöntéséhez elegendő-e a szokásos közgyűlési határozat (jelen lévők 50%-a plusz 1 fő)?

A közgyűlési határozat végrehajthatósága szempontjából fontos lenne tudni, hogy a határozat kötelező érvényű-e azokra is akik nemmel szavaznak, ill. azokra akik egyáltalán nem hajlandók fizetni. Milyen lehetőségei vannak a közgyűlésnek, hogy döntését kikényszerítse a beruházást elutasítókkal szemben?

A lakásszövetkezeti törvény a jelzőlogó bejegyzését lehetővé teszi a nem fizetőkkel szemben. De ekkor is valahogy vállalni kell a hiányzó hozzájárulásokat.

Szerintem a finanszírozhatóságot veszélyeztetheti még egy kisebbség elutasító hozzáállása is. Más lakásszövetkezetek hasonló esetben hogyan jártak el?

### **Válasz**

E-mailen küldött kérdésére tájékoztatom, hogy a hatályos lakásszövetkezeti törvény szerint az épületenergetikai korszerűsítés a törvény értelmezése szerint felújításnak minősül, így annak jóváhagyásához elegendő a közgyűlésen jelenlévő tagok egyszerű többsége (50 % + 1 tag). Természetesen a határozat érvényes a szavazásban részt nem vevő tagokra és nem tag tulajdonosokra egyaránt, azonban szükségesnek tartom megjegyezni, hogy a felújítás jelentőségére is tekintettel célszerű és egyben indokolt is egy minimum 2/3-os vagy 3/4-es többségű támogató szavazat biztosítása. Ennek a döntő többségnek megléte esetén a jelenlegi bírói gyakorlat szerint a kisebbségi érdekvédelem nem kerül támogatásra, így a határozat végrehajtása gyakorlatilag akadálytalanul történhet.

A hátralékos tagok esetében alapszabályban célszerű arról is rendelkezni, hogy ezek a tagok szavazati jogukat gyakorolhatják-e, vagy csak korlátozottan, és egy ilyen szabályozás esetén kell a nem fizetők hiányzó esetleges hozzájárulásának pótlásáról is intézkedni. Fontos azonban, hogy az iménti kiegészítő álláspontunk csak akkor tekinthető követendőnek, ha az alapszabály a hátralékos vagy tartósan nem fizető tagokkal szemben a szavazati joguk korlátozásáról rendelkezik.

Tájékoztatom, hogy a fenti jogalkalmazói álláspontunk nem tekinthető jogforrásnak, és azt harmadik féllel szemben érvényesíteni nem lehet, kizárólag tájékoztatás céljából közöltük.



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



## Tájékoztató

Tájékoztatjuk az Otthonunk online olvasóit, hogy a LOSZ Elnöksége ajánlást adott ki a hulladék közszolgáltatási díj számlázásával és egy esetleges a számlában szereplő scontó könyvviteli elszámolásával kapcsolatos kérdésben, valamint számos lakásszövetkezetnél ez évben esedékes tisztségviselői választás eljárási szabályairól.

A LOSZ elnökségi ajánlások csak a tagszövetkezetek számára érhető el a területi szakmai szövetségi vezetők útján.

LOSZ titkárság



## §

### A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

#### Magyar Közlöny 2017. 44. szám

2/2017. (III.27.) IM rendelet      A Cégekörnyben megjelenő közlemények közzétételéről és költségtérítéséről szóló 22/2006. (V.18.) IM rendelet módosításáról

#### Magyar Közlöny 2017. 49. szám

3/2017. (IV.3.) IM rendelet      A civil szervezetek nyilvántartásával összefüggő egyes miniszteri rendeletek módosításáról

#### Magyar Közlöny 2017. 54. szám

2017. évi XXVIII. törvény      A nemzetközi magánjogról

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

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