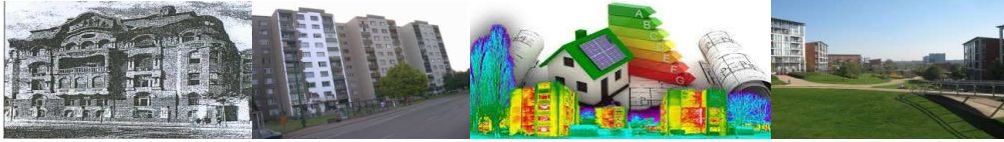


Otthonunk on-line 2016.06.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Ülést tartott a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége Elnöksége

2016. június 15-én ülést tartott a LOSZ Elnöksége. A testületi ülés napirendjei között két nagyon fontos téma szerepelt. Az Elnökség megvitatta a 2016. májusban megtartott országos küldöttgyűlés tapasztalatait, és állást foglalt a LOSZ információs feladatainak jövőbeni megoldásairól. Az Elnökség a LOSZ tagjainak és a területi szövetségi vezetőknek a jövőben az információ ellátásban hatékonyabb szerepet szán, így a LOSZ honlapján megjelenik egy olyan menüpont, amelyhez csak a területi szövetségi vezetők tudnak hozzáférni, és ezen az oldalon nyilvánvalóan csak előkészítés alatt álló tájékoztató anyagok lesznek olvashatók. Ezzel az intézkedéssel az Országos Szövetség folyamatos tevékenységét kísérhetik figyelemmel a területi szövetségi tisztségviselők, és a tájékozottságuk is ennek megfelelően várhatóan javulni fog. Az Elnökség kezdeményezni fogja a területi szakmai szövetségeinek rendezvényein történő LOSZ részvétel biztosítását ugyancsak a jobb kölcsönös információ ellátottság érdekében. A LOSZ információs és propaganda tevékenységével foglalkozó napirend keretében végezetül az Elnökség információs füzetek kiadását határozta el. Az információs füzetek olyan kérdéseket dolgoznak fel, mint pl. a tisztségviselői választás, a köz-küldöttgyűlések megtartása, a kiválás eljárási szabályai stb. Az Elnökség kezdeményezi azt is, hogy a LOSZ tagjai tegyenek javaslatokat újabb információs füzet tartalmi igényeire.

Az Elnökség megvitatta a LOSZ jövőbeni szervezeti és működési stratégiára vonatkozó külső megbízás alapján - térítésmentesen – elkészült vitaanyagot. Az Elnökség javasolja a vitaanyag LOSZ tagi körben történő széles körű megismertetését és egy ehhez kapcsolódó vita lefolytatását. Ennek határidejéül az Elnökség 2016. szeptember 30-át jelölte meg. A vitaanyaghoz az alábbiakban közzétett LOSZ elnökségi javaslatot is indokoltnak tart az Elnökség figyelembe venni a vita során.

A testületi ülés végezetül elfogadta a 2016. II. félévi ülés és munkatervét. A LOSZ Elnökségének ülés- és munkaterve ugyancsak egy külön helyen az Otthonunk online hasábjain közzétételre kerül.

LOSZ Elnöksége

LOSZ Elnökségének

javaslata

az országos szövetség működési struktúrájának vitaanyagához

A LOSZ Elnöksége 2016. június 15-i ülésén megismerte és megtárgyalta a LOSZ működési és érdekképviseleti szervezeti struktúrájához készült összefoglaló vitaanyagot. Az elnökség a vitaanyagok megtárgyalását követően az alábbi javaslattal élt a LOSZ tagjai felé.

Az Elnökség az összefoglaló vitaanyagot alkalmasnak tartja arra, hogy a LOSZ tagjai annak alapján megismerjék az érdekképviselet jelenlegi szervezeti felépítésének előzményeit és ebből adódóan vita alapján kialakítható legyen a LOSZ **érdekképviseleti** szervezeti struktúrája. A vitához az elnökség előzetesként azt állapította meg, hogy az összefoglaló vitaanyag valójában és egyértelműen konkrét érdekképviseleti struktúrára megoldást nem jelölt meg, érthető módon a vitaanyag számos helyen csak feltételes módban jelölt meg lehetséges variációkat. Az elnökség álláspontja szerint a vitaanyag alapvetően a tagi véleményeket kívánja gerjeszteni és az alapján, illetőleg azok összegzése alapján lesz lehetséges – vélhetően többségi javaslatok alapján – egy új **érdekképviseleti** szervezeti felépítés kialakítására.

Az Elnökség a vitaanyaghoz előzetes álláspontként és ugyancsak vita tárgyaként kívánja terjeszteni még az alábbiakat.

- A lakásszövetkezeti, társasházi lakóépületben élők lakhatási körülményeit ma magas szintű jogszabályok határozzák meg, ebből adódóan a lakóépületek állaga, állapota, a tagok, tulajdonosok lakhatási körülményei, vagy a jelenlegi szabályozás egyes kérdéseinek alakítása, módosítása csak oly módon javíthatók, ha egy erős **érdekképviseleti** vélemény jelenik meg a jogalkotók irányába. Az ágazati jogalkotás tehát a legfontosabb érdekképviseleti cél és feladat. Ennek irányát viszont csak a tagoktól szerzett vélemények, javaslatok összegyűjtésével lehet hatékonyan és eredményesen érvényesíteni. (A jogalkotásban való érdekképviseleti szerep megkérdőjelezhetetlen)
- Az érdekképviseletnek a politikamentességére is figyelemmel erős lobbiképviseletet is feladatul kell kijelölni, kiemelten a következő választási ciklusra.
- A tagi információ ellátásra és a tagoktól érkező javaslatok, vélemények megismerésére legmagasabb szintű szabályozás (alapszabály) útján rendelkezést kell hozni.
- Az **érdekképviselet** működését, működési költségét alapvetően és középtávon tagdíjból kell biztosítani. Erre tekintettel olyan érdekképviselet és ehhez kapcsolódó feladat, szervezeti forma és létszám megállapítása szükséges, amelyet a tagok támogatnak és ebből adódóan a jövőbeni működés fenntarthatóságát biztosítják is. Az összefoglaló vitaanyagban szereplő új struktúra és az ahhoz kapcsolódó kiindulási adatok átgondolását, azok megalapozottságát, új elemekkel történő kiegészítését mértékadó és meghatározó tagi vélemények alapján kell véglegesíteni, amennyiben ez a javaslat kap meghatározó többségi támogatást.
- Az érdekképviseleti feladatok között kiemelten kell a szakmaiságot megjelölni és a házkézelő szervezetek vezetőinek, vezető tisztségviselőinek a kötelező szakmai képzésének jogszabályi kötelezősége megkerülhetetlen és rövid távú érdekképviseleti célként kell megfogalmazni. Ehhez kapcsolódik az oktatási,

továbbképzési kötelezettség előírása, melyet érdekképviseleti szolgáltatásként kell első fokon szervezni, biztosítani.

- Az elnökség a vitához a LOSZ tagjainak kiemelt figyelmébe ajánlja, hogy a vitaanyag döntően és alapvetően **érdekképviselétről** szól és csak ezt követően tartja szükségesnek az országos és helyi szerveződés kérdésének megoldását, annak módozatait.

A LOSZ Elnöksége javasolja a területi szakmai szövetségi vezetőknek, képviselőknek, hogy a vitaanyagot – amelyet teljes terjedelemben és változtatás nélkül tesz közzé az elnökség – széles körben vitassák meg. Az Elnökség kifejezetten kéri, hogy a vitát nem területi szakmai szövetségi elnökségi vagy kibővített elnökségi szinten, hanem tagi összejöveteleken vitassák meg, melyre a LOSZ képviselőjét feltétlen hívják meg. Az elnökség javasolja, hogy a vita 2016. szeptember 30-ig fejeződjön be a jelenlegi érdekképviseleti szervezeti keretekben és ezt követően készüljön a vitákról egy összefoglaló jelentés. Az összefoglaló jelentés jövőbeni tartalmának ismerete nélkül további eljárást az elnökség jelenleg nem javasol, azonban ha az érdemi vita kimutatható többségi támogatottságú szervezeti változást eredményez, akkor az elnökség 2016. november második felében rendkívüli küldöttgyűlésen döntést is kezdeményez.

Budapest, 2016. június 15.

LOSZ Elnöksége

A vitaanyag a www.losz.hu honlapról letölthető az Aktualitások/Hírek menüpont alatt!



A LOSZ Elnökségének 2016. II. félévi ülés- és munkaterve

2016. szeptember 28. (szerda)

1. A LOSZ első félévi költségvetési gazdálkodásának áttekintése
2. Az Otthonunkért Alapítvány alapító okiratának módosítása és a kuratórium tagi összetételének áttekintése
3. A lakóépületek tűzvédelmi helyzetének jogszabályi áttekintése, feladatok kijelölése
4. A köz és közműszolgáltatások jogszabályi változásainak áttekintése, érdekképviseleti álláspont kialakítása
5. A LOSZ szervezeti struktúrájával kapcsolatos vitaanyag összefoglalója

2016. november 9-11. (Gyula)

1. Területi szövetségi vezetőkkel kibővített elnökségi ülésen a vitaanyag összegzése, indokolt esetben rendkívüli küldöttgyűlés összehívása (2016. november 20-30 között)

2016. december 21. (szerda)

1. A 2016. évi érdekképviseleti tevékenység áttekintése, értékelése
2. 2017. évi érdekképviseleti feladatok kijelölése, munkaterv összeállítása



Hiteles segítség a társasházaknak, lakásszövetkezeteknek



Rejtett értékeink

Egy belvárosi házfelújítás igaz története

Az Akácfa utcáról sokaknak a lejárt BKK bérlet jut eszükbe, pedig Erzsébetváros egyik legismertebb utcája ennél jóval színesebb: a megbízható ruhaklinikától a kismama szakboltig a legkülönbözőbb igényeket kielégítő üzletek sorakoznak a régi házak utcafrontján vagy alagsorában. Némelyik épületre ráférne a gondoskodás, másokat viszont példás rendben tartanak a lakóik, de ez utóbbiak közül is kitűnik a 41. szám igényesen felújított külső homlokzata. Aki pedig a kapun belépve a gyönyörűen kövezett, virágládákkal díszített belső udvart, a faragott oszlopfőket, a gipsz szobrokat és a szépen rendbe hozott lépcsőházakat is megcsodálja, **az rögtön kíváncsi lesz rá, hogyan gazdálkodta ki a mindössze húszlakásos társasház a felújítás szemmel láthatóan tetemes költségét.**

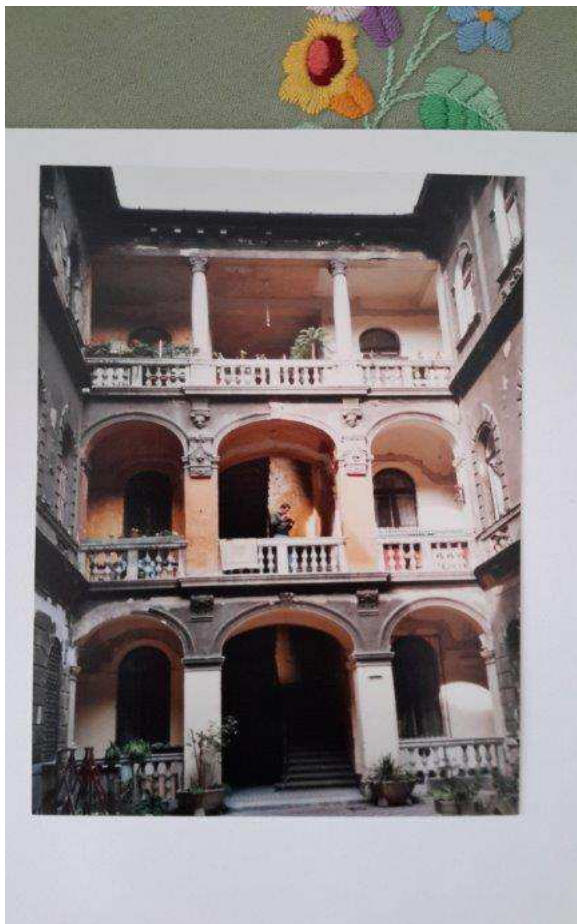
– Öt éve élünk már ebben a gyönyörű környezetben – mutat körbe Gallai Sándorné, a ház Intéző Bizottságának elnöke. – A felújítás előtt az 1898-ban épült ház szinte romos volt, hiszen a háború óta nem nyúltak hozzá. A külső homlokzatról lepergett a vakolat, a gipsz alakok jó része hiányzott, de az udvar és a két lépcsőház is hasonlóan elhanyagolt állapotban volt. 2010-ben sikerült rábeszélni a lakóközösséget, hogy egy nagyobb hitel segítségével vágjunk bele a felújításba. Azt ugyanis rögtön láttuk, hogy hosszú évekig takarékoskodva sem tudjuk magunk kigazdálkodni a szükséges összeget. Szerencsére ez egy nagyon jó közösség, karácsonykor például közös fát állítunk az udvaron, s ha valakit valamilyen baj ér, mindenki segíteni igyekszik. A fizetési morál is kiváló, a közös költséget senki nem felejt el hónapról-hónapra utalni. Ezért aztán **az évek óta gyűlő Fundamenta megtakarításaink megfelelő alapot jelentettek a hitelfelvételhez.**





– Ezeknek a szép, XIX. században épült belvárosi házaknak a felújítási költsége nem átlagos – mondja Szujóné Szabó Rita, a hitelt nyújtó UniCredit Bank tanácsadója. – Amikor Edit a háza képviseletében felvette velünk a kapcsolatot, olyan megoldást kerestünk a háznak, amivel előteremthető a szükséges összeg anélkül, hogy az a lakóközösséget túlságosan megterhelné. Ez a megoldás a *kombi* hitelkonstrukciónk lett. **A jó megtakarítóknak ugyanis, akik a közös költség keretében minden hónapban kellő időben befizetik a Fundamenta megtakarítást, és megfelelnek a támogatásra vonatkozó egyéb jogszabályi feltételeknek, nemcsak az állami támogatás jár, hanem a Fundamenta maga is felajánl egy hitelösszeget a Fundamenta megtakarítással rendelkező ügyfeleinek** – mi pedig a leendő megtakarítások és a Fundamenta-hitel teljes összegét meghitelezünk, előre. Amikor 2017-ben a havi megtakarítások révén a társasház Fundamenta számláján összegyűlik majd a szükséges tőke, akkor abból törlesztjük majd a hitelüket. Ráadásul még jelzálogra sincsen szükség, mert a Fundamenta megtakarítási alapot elfogadjuk biztosítékként. Ehhez fontos, hogy a hitelfolyósítást megelőző két évben a ház megtakarításaival hozzon létre egy megfelelő felújítási alapot – és ez itt adott volt.

– A lakók gyorsan elfogadták ezt a megoldást, mert a **feltételek átláthatóak és előnyösek voltak** – mesél tovább Gallai Sándorné. –A közös költségünk 3 éve nem emelkedett, mégis örülhetünk a szép környezetnek, és megerőltetés nélkül törlesztjük a hiteleket. Mert ráadásul nem is egy, hanem három hitelről van szó... Amikor ugyanis a renoválás első fázisában elkészültünk a lépcsőházakkal, és láttuk a befektetett pénz és munka gyümölcsét, szeretettük volna az udvart is rendbe hozatni, két évvel később pedig úgy gondoltuk, hogy a hátsó homlokzat romos állapota sem maradhat a ház szégyenfoltja. A lakókat pedig megnyugtatja a tudat, hogy nem hosszú évtizedekig kell törleszteniük: 2018-ban az utolsó hitelünk is lejár.



– Mivel az elejétől fogva részt vettünk a folyamatban, nem tagadom, a magaménak éreztem ezeket a felújítási célokat – vallja be Szujóné Szabó Rita. – Szerencsére van olyan konstrukciónk, ami akkor is megoldást jelent, ha a társasház már kimerítette a Fundamenta megtakarítása után igényelhető hitelkeretét. Az állami támogatás miatt egy társasháznak egy időben ugyanis csak egy Fundamenta megtakarítása lehet. **Csoportos hitelünk** viszont úgy működik, hogy a lakók magánszemélyként kötnek Fundamenta Lakáskassza lakástakarékpénztári szerződést, s mi erre a fedezetre kínálunk hitelt a háznak. A megtakarításokat azután természetesen nem a szerződő lakó fizeti egyedül, hanem a teljes lakóközösség.

– A banki tanácsadónkkal, Szabó Ritával a kezdetektől nagyon jó volt a kapcsolatunk – teszi hozzá Edit. – Amikor elkészült a ház, eljött megcsodálni a végeredményt. Nem hiszem, hogy ez a munkájához tartozna, de őszintén érdekelte, mi mindent tudtunk megvalósítani a bank finanszírozásának köszönhetően. Persze tudta azt is, hiszen a legapróbb részletekig beavattam a terveinkbe, hogy itt nem egy szokványos homlokzatfestésről van szó. Voltak régi fotóink a házról, és még a fővárosi tervtárból is kikértem az eredeti kivitelezési terveket. Komolyan vettük a terveinket, és a bank is komolyan vett minket. Amióta befejeztük a munkákat, minden közös képviselőnek tanácsolom, hogy ismerjék meg ezt a kedvező lehetőséget és gondolják át a házak felújítási tervét, mert semmihez nem fogható érzés egy ilyen szép környezetbe hazatérni nap mint nap.

– **Csodálatos volt látni, hogy a lakóközösség közös akarata, a közös képviselő agilis szervezőkészsége és a megfelelő pénzügyi megoldások milyen hatalmas változást hoztak a ház életében** – zárja le a beszélgetést az UniCredit tanácsadója. – Sok társasház van az ügyfeleim között, és mindig igyekszem megtalálni a lehető legtesthezállobb megoldást az adott finanszírozási célra. Ezért aztán mindig nagy öröm, ha láthatom a közös

erőfeszítések eredményét, legyen az egy új lépcsőkorlát, egy korszerű fűtésrendszer vagy egy olyan teljes megújulás, mint ami az Akácfa utca 41-ben történt. (X)

Fotók: Merényi Zsuzsa

Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai érdekképviselőnket!

www.losz.hu

A Közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

Magyar Közlöny 2016. 72. szám

18/2016. (V.24.) MNB rendelet

A jegybanki alapkamat mértékéről

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 171. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntésére tekintettel a következőket rendelem el:

1. §

A jegybanki alapkamat mértéke 0,90 %.

2. §

(1) Ez a rendelet 2016. május 25-én lép hatályba

(2) Hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 15/2016. (IV.26.) MNB rendelet.

Magyar Közlöny 2016. 78. szám

115/2016. (VI. 6.) Korm. rendelet

A nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvény végrehajtásának szabályairól

1255/2016. (VI. 6.) Korm. határozat

A Nemzeti Turisztikai Tanácsadó Testületről

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.lakasepitesert.hu

Látogassa meg a www.igylakunk.hu oldalunkat!

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



Tájékoztató

A LOSZ Elnöksége tájékoztatja az országos és területi szakmai szövetségi tagsági kört, hogy a 2015. november 18-i rendkívüli küldöttgyűlés határozatainak végrehajtása során az alábbi intézkedések történtek:

A LOSZ éves költségvetésének csökkentése érdekében 2016. április 20-ával megszűnt a LOSZ 1146 Budapest, Hermina út 57. sz. alatti székhelye, és ezzel egyidejűleg az Országos Szövetség új székhelyen folytatja működését. A LOSZ új székhelyének címe és elérhetőségei:

1121 Budapest, Oltvány köz 6. I. emelet (kapucsengő 1-es gomb)

Tel.: 1 331-1313, fax: 1 331-1396, e-mail: losz@losz.hu

A jövőben a LOSZ valamennyi területi rendezvénye az új székhelyen kerül megtartásra, és ezen a székhelyen várja a LOSZ azokat a tagokat, akik az Országos Szövetség feladatainak ellátásával összefüggésben kérdésekkel, javaslatokkal, bejelentésekkel vagy egyéb eljárási ügyben tanácsadással szeretnék gondjaikat megoldani.

A LOSZ Elnöksége egy szövetkezeti inkubátorház közreműködésével térítésmentesen elkészíttetett egy vitaanyagot a LOSZ jövőbeni érdekvéviselési szervezeti és működési struktúrájának kialakításához. A vitaanyagot a LOSZ a honlapján közzéteszi, és azt várja a területi szakmai szövetségektől és a LOSZ valamennyi tagjától, hogy megismerve az összefoglaló vitaanyagot a 2016. szeptember 30-ig sorra kerülő vitanapokon személyesen mondják el javaslataikat, véleményüket, vagy ha a vitanapokon részt venni nem tudnak, akkor észrevételüket, segítő javaslataikat írásban is eljuttathatják az Országos Szövetség fenti bármely elérhetőségére. Az összefoglaló vitaanyagot az érdeklődő LOSZ tagok az alábbi web oldalról tudják letölteni:

<http://losz.hu/hirek/2016-06-22/a-losz-elnoksege-tamogatasaval-keszult-vitaanyag-a-losz-szervezeti-es-mukodesi-rendjének-korszerusiteserol>



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

Szerkesztőség: LOSZ 1146 Budapest, Hermina u 57. elérhetőségek: losz@losz.hu

[Tel:0613311313](tel:0613311313)

Felelős kiadó: LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök