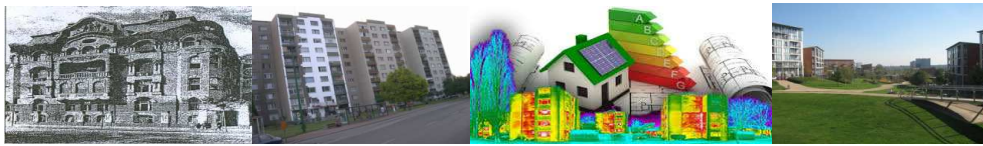


Otthonunk on-line 2017.10.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

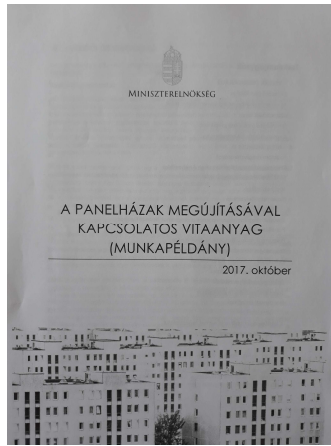
Ülést tartott a LOSZ Elnöksége

Az Országos Szövetség Elnöksége III. negyedévi terv szerinti ülésén áttekintette a LOSZ 2017. évi költségvetésének I. félévi időarányos alakulását, megvitatta a 2017. májusi küldöttgyűlési határozatok végrehajtásának helyzetét, a LOSZ szervezeti és strukturális változásának további lépéseit, valamint állásfoglalást alakított ki a Miniszterelnökség által vezetett panelos lakóépületek rehabilitációjával kapcsolatos vitaanyagáról.

Az Elnökség a LOSZ költségvetésének időarányos teljesülésénél megállapította, hogy mind a bevételek, mind a költségek a tervezett mértékben alakultak, kivéve a tagdíjbevételei előirányzatot, illetőleg a LOSZ portfólió hozam eredményét. A folyó év második félévében mérsékeltebb bevételekre, és a tervezettnél megfelelő költségelemek felmerülésére számít az Elnökség, és várhatóan a jóváhagyott költségvetés veszteség előirányzatának irányzáma tartható lesz.

A LOSZ 2017. májusi küldöttgyűlésén döntés született az Országos Szövetség tagsági nyilvántartásának létrehozásáról, és a területi szakmai szövetségekkel való együttműködés szorosabbá tételéről. Számos területi szakmai szövetség a jövőben központosított tagság létrehozása mellett foglalt állást, így az Országos Szövetség küldöttgyűlésének határozatának végrehajtása e tekintetben időarányosan kedvezően alakul. Árnyékolja a helyzetet, hogy 2017-ben véglegesen megszűnt a tagsága a Borsod és Bács Megyei Lakásszövetkezeti Szövetségnek, és 2017. december 31-vel a Győr-Sopron Megyei Szövetség is megszűnteti tagsági jogviszonyát a LOSZ-nál. Az Elnökség tagtoborzás tekintetében jóváhagyta azt a levéltervezetet, melyet valamennyi tag és nem tag lakásszövetkezetnek az elkövetkezendő időben a LOSZ ki fog küldeni annak érdekében, hogy a tagnyilvántartás pontosításra kerülhessen, és ezzel egyidejűleg erősödjön a természetes személy tagi létszám is a LOSZ fogyasztóvédelmi jövőbeni szerepének megvalósítása miatt. Az Elnökség szorgalmazta a küldöttgyűlési határozatban szereplő vállalkozási tevékenység szervezésének gyorsítását, e mellett további tagi kapcsolaterősítő alapszabályi és költségvetési jövőbeni intézkedések előkészítéséről is vitát folytatott.

2017. június közepén kezdődtek meg a Miniszterelnökség szervezésében a panelos, illetőleg iparosított technológiával épített lakóépületek hosszú távú rehabilitációját előkészítő érdekképviselői egyeztetések. Az egyeztetésben öt társadalmi civil szervezet vesz részt, köztük a LOSZ és a LÉTÉSZ. Az elmúlt hónapok egyeztetései alapján a résztvevők megbízást kaptak a témához szorosan kapcsolódó tanulmány készítésére, és ennek összefoglaló anyaga is elkészült már a Miniszterelnökség részéről.



A vitaanyagot véleményezte az Elnökség, és reményt keltően tekint a vitaanyag és az ahhoz kapcsolódó véleményeket tárgyaló miniszterelnökségi egyeztetés elé. Várhatóan ezt az egyeztetést követően készül el egy kormányzati koncepció tervezet is, mely megalapozhatja az érintett lakóépületek átfogó és tervszerű felújítását, korszerűsítését.

LOSZ Elnökség



Tájékoztató a 2018. évi munkaszüneti napok körüli munkarendről

A nemzetgazdasági miniszter 9/2017. (V. 19.) NGM rendelete alapján az alábbiak szerint változik a 2018. évi munkaszüneti napok körüli munkarend.

Dolgozós szombatok 2018-ben	Fizetett ünnepnapok 2018-ban	Felszabaduló pihenőnapok	Hosszú hétvégék 2018-ban
2018. március 10.	2018. január 1. hétfő		2017. dec. 30. – 2018. jan. 1. 3 napos hosszú hétvége
2018. április 21.	2018. március 15. csütörtök	2018. március 16. péntek	2018. március 15-18. 4 napos hosszú hétvége
2018. október 13.	2018. április 2. Húsvéthétfő		2018. március 30-április 2. 4 napos hosszú hétvége
2018. november 10.	2018. május 1. kedd	2018. április 30. hétfő	2018. április 28-május 1. 4 napos hosszú hétvége
2018. december 1.	2018. május 21. Pünkösdhétfő		2018. május 19-21. 3 napos hosszú hétvége
2018. december 15.	2018. augusztus 20. hétfő		2018. augusztus 18-20. 3 napos hosszú hétvége
	2018. október 23. kedd	2018. október 22. hétfő	2018. október 20-23. 4 napos hosszú hétvége
	2018. november 1. csütörtök Mindenszentek	2018. november 2. péntek	2018. november 1-4. 4 napos hosszú hétvége
	2018. december 25-26. kedd-szerda	2018. december 24. hétfő	2018. december 22-26. 5 napos hosszú hétvége
		2018. december 31. hétfő	2018. dec. 29. -2019. jan. 1. 4 napos hosszú hétvége

Életveszélyes a kéményseprési törvény

Megszavazták a kéményseprési törvény módosítását: ha a tulajdonos nem kéri külön, akkor nem mennek ki ellenőrizni a füstelvezetést.

A családi házaknál nem lesz ezután kötelező rendszeresen ellenőrizni a füstelvezetést, csak akkor vizsgálják meg a kéményeket, ha azt a tulajdonos külön megrendeli – így döntött a parlamenti többség. Megszavazták ugyanis azt a 94 oldalas belügyi salátatörvényt, amelynek a legtöbb vitát kiváltó pontja az volt, hogy a kéményseprés szabályai is megváltoznak. A törvényjavaslatnak a kétharmadot igénylő pontjait nem fogadták el, de a kéményseprés szabályai nem tartoztak ezek közé.

Aki nem családi házban él, annak továbbra is átnézik a kéményét évente egyszer, ráadásul ez tavaly óta ingyen jár – persze csak ha a két felajánlott alkalom közül valamelyikben ráér. Ha nem, akkor egyeztetethet más időpontot, de azért már fizetnie kell. A családi házak tulajdonosai pedig csak pénzért hívhatják ki a kéményseprőt.



A törvényjavaslat megírói azzal érvelnek: az adminisztrációs terhek csökkenhetnek, ha nem kötelező a vizsgálat, a háztulajdonosok egyéni felelősségvállalása pedig megnő így. A jövő nemzedékek szószólója azt közölte: életveszélyes felszámolni a kötelező ellenőrzést.

A Kéményseprők Országos Szakszervezetének elnöke, Vámos Csaba még egy kritikát felvetett: szerinte a lakás- és az életbiztosítások is drágábbá válhatnak, ha a bankok és a biztosítók beárazzák, hogy gyakoribbak lesznek a fűtési balesetek.

Remény, hogy a köztársasági elnök visszaküldte a törvényt megfontolásra az országgyűlésnek, újbóli szavazás várhatóan novemberben lesz a törvényről.



Szűkös építőanyag- és szakmunkás-kapacitás hátráltatja az

Az építőanyag, illetve a speciális szakipari dolgozók hiánya is akadályozza a beruházások felfutását a *Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség* értékelése szerint - írja a Világgazdaság.



Heteket, sőt van, hogy hónapokat kell várni egyes építőanyagokra, mindenekelőtt a szálas hőszigetelők szállítási ideje és ára nőtt meg, utóbbi átlagosan 10-20 százalékkal. A jelentés szerint a jelenleg gyorsan megnövő rendelésállományok miatt a szállítási idők a megszokotthoz képest akár 2 hónapra is nyúlhatnak, így most már elmondható, hogy nem lehet azonnali szállítással szálas hőszigetelő anyagot rendelni, illetve vásárolni.

Az ágazatban 10-11 százalékos az átlagos drágulás. A Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség (MÉASZ) első kilenc havi piaci jelentéséből kiolvasható, hogy az építőanyagok értékesítési volumene időarányosan 20-25 százalékkal haladja meg az előző évit.

Vidor Győző, a szövetség elnöke szerint a kapacitások szűkössége miatt nehezen ítéltető meg, hogy hány új lakás készül el az idén, a MÉASZ 16-20 ezerre számít, de a piaci visszajelzések szerint - elsősorban a társasházak terén - elsősorban az "economy", azaz a "gazdaságosan" kivitelezett, vagyis a közepes minőségű alapanyagokból megépülő minőség a leggyakoribb.

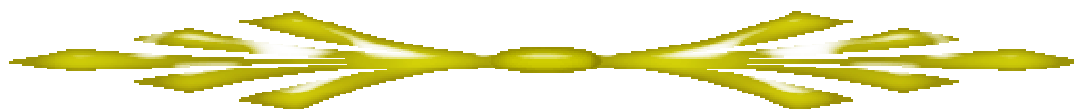
A szerkezetépítő anyagok gyártói többségében teljes kapacitással működnek, kimondott építőanyag-hiány nincs, de egyes termékekből nagyobb mennyiségekhez csak rendelésen keresztül lehet jutni. A projektek csúszására sok esetben nem is a kivitelezői kapacitás hiánya miatt kerül sor, hanem a speciális szakipari munkások hiánya okoz problémát.

A munkaerőhiány mostanra olyan mértékre emelkedett, hogy bizonyos szakipari munkakörökkel magasabb jövedelem érhető el, mint a bankszektorban dolgozva - olvasható a 24.hu elemzésében.

Az építőanyag-forgalom összetétele a munkálatok fázisaitól függ, a falazó anyag-eladások felfutását mutatja, hogy a téglagyárak 25-30 százalékkal növelt kapacitással dolgoznak, a változó szabályozások miatt az eladott szigetelőanyagok átlagos vastagsága 10-15 százalékkal nőtt, a szálas szigetelőanyagok forgalma 20-25 százalékkal emelkedett, a nyílászárók forgalma is 20-25 százalékkal bővült már. Az épületgépészeti termékeknél még nincs számottevő felfutás, a vakolat- és építőkémi termékek, a burkolóanyagok és a ragasztók piaca is csak 5 százalékkal bővült. A lakossági energetikai felújítások még mindig alacsony szinten állnak, ezt az alvó piaci szegmenst a kamatmentes visszatérítendő támogatások nem tudták feléleszteni a szakszövetség szerint.

A második félévre a kivitelezés várhatóan 10 százaléknál is nagyobb ütemben drágul, amit a személyi jellegű kiadások 21-22 százalékos drágulása okoz. Egyes számítások szerint a mostani piaci környezetben jobban megéri térkövesnek, burkolónak lenni, mint akár a pénzügyi szektorban dolgozni.

(Forrás: MÉASZ, Pénzcentrum, Portfolio)



Jövőre indulhat az átfogó kormányzati panelprogram

Akár már jövőre elindulhat az az átfogó panelfelújítási program, amely a panelházak és a lakótelepek esetében is teljes felújítást céloz meg – hangzott el a Fókuszban: Panelreneszánsz című, 2017. szeptember 26-i konferencián.

Magyarországon a lakosság 18 százaléka él panellakásban, a megyeszékhelyeken ez az arány 36 százalék. Ez azt jelenti, hogy a mintegy 600 ezer házgyári technológiával épült lakás megújítását célzó program csaknem kétmillió ember életét érinti.

A panelházak megújítását 20-25 év alatt valósítaná meg a kormányzat, mint ahogy az országban található 800 ezer lakótelepi lakás is ennyi idő alatt épült meg az 1960-as évek közepétől az 1980-as évek derekáig – mondta a kormányzat panelprogramját ismertető László Tamás fideszes országgyűlési képviselő. A panelállomány fele ugyan átesett már valamilyen szintű korszerűsítésen, azonban teljes rekonstrukció még nem történt.

Helyzetkép készült a magyarországi lakótelepekről

László Tamás elmondta, hogy a Miniszterelnökség irányításával, szakmai szervezetek bevonásával három hónap alatt átfogó helyzetkép készült a magyarországi lakótelepekről. Ez alapján készül el néhány hónap múlva egy **vitairat**, amelyet majd társadalmi vitára bocsátanak. László Tamás szerint az átfogó program **2018-ban indulhat el**. Minderre kidolgozás alatt vannak különböző pénzügyi konstrukciók és gyorsan elindítható mintaprojektek.

Ám nincs csodafegyver, erre a komplex, összetett problémára sokféle választ lehet adni – hangsúlyozta. A tervek szerint visszabontás csak kivételes esetekben kerülhet szóba.

Hazai példát hozott László Tamás: Újpalotán 2010 és 2014 között végeztek nagyobb lakótelep-korszerűsítési munkálatokat. A házakra 18 cm-es szigetelés került, kicserélték az ablakokat. Gépészeti korszerűsítés ugyan nem történt, de így is 80-85 százalékos energiamegtakarítást sikerült elérni. Ez havi 12 ezer forinttal alacsonyabb távhő díjat jelent, ami egy évre kiszámítva már 144 ezer forint. Ha a korszerűsített 1400 lakást vesszük, 201 milliárd 600 millió forint a megtakarítás.

Könnyen kiszámolható, hogy ha az összes magyarországi panelházat hasonlóan korszerűsíténék, milyen óriási megtakarítás lehetne elérni. És akkor még nem beszéltünk a komfortosabb életminőségről.

„Panelből korszerű, élhető otthont”

Mivel a házak szigetelés és a nyílászárócsere csak a gépészeti korszerűsítéssel éri el az optimális energiafelhasználást, a teljes körű megújítást kell megcélozni – hangsúlyozta a László Tamás. Mivel általában a gépészeti rendszerek vannak a legrosszabb állapotban, célszerű a belülről kifelé haladni.

Ami a finanszírozást illeti, az ESCO-típusú konstrukciók[1] több országban sikeresnek bizonyultak, nálunk kevésbé terjedtek el. László Tamás szerint hatékonyabb volna, ha nem kizárólag pénzügyi szempontok szerint építenék fel a konstrukciót, hanem előbb mérnökök kiszámolnák a korszerűsítés által reálisan elérhető és elérendő energiamegtakarítást, amiből már könnyen kiszámíthatók a megtérülés paraméterei.

Az is egyértelmű, hogy bár a cél a **teljes körű felújítás**, ennek megvalósítása csak **több lépcsőben** lehetséges. Elsősorban azért, mert a lakóközösségek nem tudnák kifizetni egyszerre a teljes korszerűsítési költséget. A képviselő szerint általánosságban a lakók 25 százaléka tudná egyben kifizetni akár egy etap teljes költségét, 50 százalékuk csak havi részletekben képes erre, míg a fennmaradó 25 százalék egyáltalán nem tud hozzájárulni a költségekhez.

Éppen ezért, bár a készülő kormányzati program is a teljeskörűséget célozza meg, inkább amolyan étlapnak tekinthető, amelyről a lakóközösségek választhatnak lehetőségeikhez igazítva. A program bemutatná az egyes elemek közötti összefüggéseket is, így pl. a szigetelés elvégzése, a fűtési rendszer korszerűsítése és a hőleadók (radiátorok) szükséges cseréje között.

„Telepből várost”

A lakóépületek korszerűsítése mellett ugyanolyan fontos a **lakótelep egészének megújítása**. A közösségi terek és épületek fejlesztése a helyi lakosság számára gyors javulást eredményez, vonzóbbá téve a lakásokat is. Ide számít minden, ami **KÖZ**-zel kezdődik: közterületek, közparkok, közművek, közvilágítás, közbiztonság, közösségi terek, közintézmények, közösségi étterem és mosoda stb. – sorolta. Ezek fejlesztése ugrásszerűen növeli az elégedettséget még akkor is, ha közben a lakások megújulása lassabb ütemű.

László Tamás, hangsúlyozta, hogy a „panelvilág” megújítása csak **önkéntes alapon**, vagyis a lakóközösség döntése alapján működhet. A legfontosabb, hogy meg kell szerezni az ott élők bizalmát, hiszen ez az alapja a helyiek bevonásának, az önkéntesség növelésének, a belső energiák mozgósításának, az imázs javításának, az adott **városrész identitásának** kialakításának. Mindezek nélkül nem képzelhető el valóban működő megoldás.

A német minta

A panelfelújításokról szólva gyakran hivatkoznak a döntéshozók és a szakemberek is a mintaszerű német projektekre. Ezek azt mutatják, hogy sokféle megoldás létezik az adott épülettől, a környezettől, a lakóközösség összetételétől és még számos tényezőtől függően. Ebbe egyes helyeken a részleges visszabontás is belefért, igaz ehhez a magyarországitól lényegesen különböző adottságok esetén volt csak mód Németországban is.



Panelrekonstrukció, Leinefelde, Németország

Ami minden projektben hangsúlyos volt: a lakók bevonása és érdekeik figyelembe vétele, a közterületek átgondolt teljes átalakítása, a házak energetikai és funkcionális korszerűsítése az esztétikai megújítása mellett.

Mára Németországban az összes panelház és lakótelep átesett érdemi korszerűsítésen.

Az egyik sokat emlegetett projekt – amely 2007-ben Nemzetközi Lakásépítési Díjat nyert – Leinefelde-Worbis város lakótelep-rehabilitációja volt.

A projektről részletes ismertetés jelent meg az Építészforum oldalán. Ebből kiderül, hogy bár az ottani megvalósítás nem ültethető át egy az egyben Magyarországon, de rengeteg megfontolandó és átvehető elemet tartalmaz.

Perényi Tamás DLA, a BME Lakóépülettervezési Tanszékének vezetője a leinefeldei példával kapcsolatban elmondta, hogy mivel a lakók nem akarták megvásárolni a lakásokat és sokan el

is költöztek az épületekből, azokat szövetkezeti tulajdonba adták az „Egy ház egy szövetkezet” elvi alapján. Így sokkal áttekinthetőbb és könnyebben kezelhető egységeket hoztak létre, és a lakók is inkább elköteleződtek a projektek megvalósítása iránt. Ez nagyon jelentős különbség a magyarországi helyzethez képest, ahol a rendszerváltás után a legtöbb panellakást megvásárolták a bennük lakók, s ezzel az épület fenntartási kötelezettségek is rájuk szálltak, amire nem voltak felkészülve.



A leinefeldei szalagház bontása



Szalagpanelből "városi villák"

Németországban komplex programok indultak, amelyekben nem csak a lakásokra, az épületekre koncentráltak, hanem az egész környezetre, a munkahelyteremtésre, társadalmi-szociológiai összefüggésekre is ugyanolyan figyelmet fordítottak. Az építészeti tervek nagyon magas építészeti minőséget céloztak meg, és nagy hangsúlyt fektettek mindenre, ami „köz”. Tudták, hogy az épületek csak egy elem a népesség megtartásához. Néhány helyen jó megoldás volt a részleges visszabontás, így a leinefeldei szalagház esetében is, de a legtöbb esetben a lakók a erkély, illetve zárt erkély hozzáadását preferálták.



A földszinten privát előkertek, feljebb erkélyek hozzátoldása

Fontos, hogy minden átalakítás a lakóközösségek megkérdezésével, egyetértésével zajlott. Folyamatosan zajlott a monitorozás, a tapasztalatokat pedig beépítik az újak projektekbe mind a mai napig. (A projektről szóló tanulmány <http://epiteszforum.hu/mi-lesz-veled-lakotelep> linken olvasható.)

Perényi Tamás szerint szükség van egy **átfogó, mintaprojekteket is magában foglaló anyagra**. Ennek első fázisában a Miniszterelnökség elkészített egy összefoglalót a hazai panelépületek elhelyezkedéséről, történetéről, műszaki állapotáról. Ám nem tartalmazza a megoldási lehetőségeket, azt a spektrumot, amelyben a panelépületek átalakítását el lehet kezdeni. Ehhez ki kellene választani két átlagos minőségű **modellépületet**, amelyeken keresztül bemutatható mindez.

A statikai-szerkezeti szakvélemény elkészülte az alap – ezt a munkát kezdte el az ÉMI, és eddig mintegy 100 panelépületet már megvizsgáltak. Ezek eredményének a függvénye minden hosszú távú tervezés, különösen úgy, hogy tudjuk, a felújítás költsége majdnem annyi, mint egy új épület felépítése – hangsúlyozta Perényi Tamás.

Ezután fel kell állítani egy szűk szakértői csapatot: építészek, energetikus gépészek, statikusok, környezettervezők, jogászokból, pénzügyi szakemberek részvételével. Ennek feladata a két épület teljes spektrumvizsgálata, amely a legegyszerűbb hőszigeteléstől a bonyolultabb építészeti beavatkozásokat is feltételezheti. Az elkészülő esettanulmányoknak kell tartalmazniuk minden építészeti lehetőség mellett a műszaki hátteret, az energetikai, a gépészeti leírásokat, számításokat, a pénzügyi konstrukciókat, a jogi lehetőségeket.

Ez adna egy kézzelfogható alapot szakemberek számára, hogy egy nyelven beszéljenek a kérdésben, és a döntéshozók számára is a lakókkal való kommunikációhoz, a félelmek eloszlatásához. Ez alapvetően meghatározza egy ilyen program megvalósulását és sikerességét.

[1] Az ESCO finanszírozás, ahol a projekt gyakorlatilag önmagát finanszírozza, mivel a kapcsolódó szolgáltatások beszerzése az elért megtakarításból történik.

(Forrás: TLE, Magyar Idők, Inforádió, Építészfórum)



Felmegy Pestre? Hol fog lakni?

Nem tudom, hogy van-e neve annak a fajta stressznek, amelyet azok élnek át, akik ma Budapesten lakást akarnak venni vagy bérelni, de valószínűleg kellene, hogy legyen. Aki ebben a cipőben jár, az tudja, miről beszélek, drága fővárosunk ingatlanpiaca ugyanis eléggé megfizetteti az árát annak, ha valaki benne akar lakni, gazdasági és mentálhigiénés értelemben is.

Nem tudom, hogy ezek után megnyugtató vagy elkeserítő lesz, amit írok, de az érzéssel a magyar lakásvadászok nincsenek egyedül: egész Európában nagyon hasonló a helyzet. Ez derül ki a Housing Europe nevű, lakhatással foglalkozó szervezeteket tömörítő brüsszeli szervezet legfrissebb jelentéséből. Dióhéjban a következőképpen lehetne leírni az európai lakhatási helyzetet:

Túl sokan akarnak a városokban lakni, ahol viszont túl kevés lakás van.

Az ingatlanárak mindenhol kilőttek, miközben az építőipar még nem igazán talált magára a válság után, a befektetők pedig szívesebben látják a dúsgazdag külföldi vevőket, vagy a pár napig maradó turistákat, mint akárki mást. Egyre többen pedig kicsúsznak az ingatlanpiac ügyfélköréből, szociálisan támogatott lakhatásra annyian várnak, hogy van, ahol több mint 10 évbe telik, mire valaki lakáshoz juthat.

Megfizethető, esetleg szociális alapon megszerezhető lakásból mindenhol viszonylag kevés van, főleg miután az állam vagy az önkormányzatok is egyre inkább kivonulnak az ingatlanpiacról.

Mindentől csak rosszabb lesz minden

Hogy megértsük, hogy milyen közgazdasági folyamatok vezetnek oda, hogy most Európa minden nagyobb városában mondhatni lakhatási válság van, a lassan 10 éve kezdődött pénzügyi válsághoz kell visszatérni. Bár a válság az amerikai ingatlanpiacról indult, de Európa-szerte hazavágta az építőipart, a lakásárakat pedig jó mélyre lökte. Hirtelen sokkal

kevesebben engedhették meg maguknak, hogy lakást vegyenek, a hiteltől meg mindenki úgy félt, mint a tüztől, beleértve a bankokat is.

Ahogy viszont elkezdett kilábalni a kontinens a válságból, megint élénkülni kezdett a kereslet az ingatlanpiacon. A baj csak az, hogy ez a kereslet hamarabb jelentkezett, mint ahogy az építőipar újra elkezdett volna sok új lakással előállni. Ennek az lett az eredménye, hogy a már meglévő lakások ára kezdett el emelkedni, elég gyorsan. A Housing Europe jelentése szerint ma a lakóingatlanok építése Európában átlagosan a GDP nagyjából 3,7 százalékát teszi ki, az ingatlanárak pedig már rég elhagyták a válság előtti szintet.

Az ingatlanárak emelkedésében amúgy ezüstérmesek vagyunk az EU-ban, Magyarországon tavaly 9,7 százalékkal drágultak a lakások

több mint kétszer olyan gyorsan, mint az EU-ban átlagosan (4,7 százalék). A magyarnál csak a cseh lakásárak nőttek gyorsabban, ott 11 százalék volt a drágulás tavaly.



Lakásár-index alakulása az EU-ban és az euró zónában

Grafika: Housing Europe

Ez egy viszonylag természetes dolog, hiszen a használt lakásokat csak el kell adni, míg az építkezés elég kockázatos, kell hozzá finanszírozás, elég munkaerő, mindenféle engedély, és persze terület, ahová építeni lehet. Ez egy elég komoly problémának mutatkozik sok helyen, mert szabad és jó telek már nincs annyi, mint amennyi kellene. Ráadásul az ingatlanárak emelkedésével a telekárak is emelkedni kezdtek, úgyhogy ez még tovább emeli az építők költségeit és így az új lakások árát is.

Ez oda vezet, hogy jóval kevesebb új lakás épül, mint amennyire szükség lenne. Németországban például a Housing Europe számai szerint úgy 400 ezer új lakásra lenne szükség évente, ehhez képest tavaly 290 ezer épült. Angliában tavaly 140 ezer lakás építését fejezték be, igény viszont évente úgy 225-275 ezerre lenne.

Közben persze Európa tele van elnéptelenedő falvakkal és kisvárosokkal, Magyarországon például az összes lakás nagyjából 12 százaléka lakatlan. Ez viszont csak azt jelzi, hogy mekkora a nyomás a nagyobb városokon, amelyek egyszerre célpontjai a belső és nemzetközi migrációnak, ahol a szír menekült ugyanúgy meg akarja találni a szerencséjét, mint a magyar informatikus vagy a német vagy holland kisvárosi diák.

Az egyenlőtlenség az utcán hever

Egy másik dolog, ami lassabban nőtt egész Európában az ingatlanáraknál, az a háztartások jövedelme. Az lakások árai és bérleti díjai sok család anyagi lehetőségei mellett egyszerűen csak elszűnnek, a lakhatás pedig egyre nagyobb nyomás a háztartások pénztárcáján. Az Eurostat adatai szerint

2015-ben már a háztartások átlagosan a jövedelmük majdnem negyedét, 24,4 százalékát a lakhatás költségeire költötték,

10 évvel korábban egy 20 százalék volt. A háztartások 39 százalékánál pedig a lakhatás a jövedelem több mint 40 százalékát elviszi, az ilyen családok aránya pedig a válság sújtotta országokban, Görögországban, Spanyolországban, Olaszországban és Írországban gyakorlatilag megduplázódott.

Különösen azoknak nehéz, akik bérelnék lakást, Csehországban, Norvégiában, Hollandiában, Nagy-Britanniában és még pár országban már a lakbér elviszi a háztartások jövedelmének negyedét és erre jön még rá a rezsi.

A bérleti díjak és lakásárak emelkedése pedig csak növeli a jövedelmi egyenlőtlenségeket, hiszen a tipikusan bérlő szegényebb háztartásoktól egyre több jövedelmet csoportosít át a tipikusan gazdagabb lakástulajdonosokhoz. A jelentés szerint több európai országban folyamatosan nő is a tulajok és a bérlők közötti szakadék.

Ezeknek a folyamatoknak pedig az a hatása, hogy egyre többeket fenyeget az, hogy egyszerűen kiárazódnak a lakás- és albérletpiacról. Ennek a legextrémebb formája a hajléktalanság, amely az EU 15 országában, köztük Németországban, Ausztriában, Lengyelországban, Franciaországban és Nagy-Britanniában is nőtt az elmúlt években. Az egyetlen ország, amely csökkenteni tudta a hajléktalanok számát, az Finnország volt, amely bevezette az "elsőként lakhatást" elvét, vagyis amint lehet, minden hajléktalan embernek igyekszik önálló lakhatást biztosítani az állam.

De ennél kevésbé extrém helyzeteket is teremt a lakhatási kirekesztettség, például azt, hogy sok idős ember nem tud, mondjuk kisebb vagy kényelmesebb lakásba költözni, a fiatalok nem tudnak elköltözni a szüleiktől, gyereküket egyedül nevelő szülők, bevándorlók, fogyatékkal élők, atipikusan foglalkoztatott vagy egyszerűen keveset kereső emberek egyre nehezebben találnak megfizethető és megfelelő lakhatást és egyre inkább kiszorul a gazdasági lehetőségeket kínáló városokból.

Nincs pénz, nincs lakás

Ezekre a problémákra megoldást jelenthetne, ha lenne több, szociális alapon, vagy a piaci árnál kedvezményesebben elérhető lakás, akár állami, önkormányzati, vagy magántulajdonban. Az állam viszont inkább kifelé vonult az elmúlt években az európai ingatlanpiacokról, a magánbefektetőknek pedig nincs túl sok ösztönzője arra, hogy ezzel a szegmenssel foglalkozzon, őket jobban vonzzák a kínai és öböl-menti milliárdosok vagy az Airbnb-zni akaró turisták.

Az állami visszavonulót leginkább a válság alatt bevezetett és azt követő megszorítások indokolták, bár nyugaton már évtizedek óta trend, hogy az önkormányzatok és állami szervek inkább el, mint kiadják az ingatlanjaikat. Arról már nem is beszélve, hogy új, szociális lakhatást biztosító lakások sem nagyon épülnek.



Százmilliók mennek el üres lakásokra

Még ahol amúgy az állam vállalt ilyen szerepet, például Olaszországban vagy Spanyolországban, ott is nagyon visszaesett az ilyen lakások építése az elmúlt 10 évben. Spanyolországban például 2005-ben még 15 ezer önkormányzati lakást építettek, 2014-ben viszont már csak 2500-at. A lakhatással kapcsolatos közpénz konkrét beruházások helyett

egyre inkább arra megy el, hogy lakhatási támogatást adjon az állam vagy az önkormányzat bizonyos csoportoknak.

Pedig igény óriási volna új, megfizethető bérlakásokra is. Franciaországban például 1,9 millió ember regisztrált tavaly, hogy szociális bérlakásért folyamodjon, 700 ezerrel több, mint 2010-ben. Amszterdamban pedig akkora a várólista, hogy a jelentés szerint 10-19 évet kell várni annak, aki egyszer rákerült.

A Housing Europe szerint tehát valahogy mindenképpen el kellene érni, hogy több új lakás épüljön, és azok ne mind menő stúdiólakások és lakóparkok legyenek. Ez pedig egyelőre a jelentés szerint elég megoldatlan probléma, még ha vannak is jó ötletek és jó példák.

- München vezetése például elhatározta, hogy 3000 új lakást épít 2019-re, amelynek felét menekülteknek adják majd ki, a másik felébe pedig más rászorulókat költöztethetnek majd szociális alapon.
- Barcelona, amelyet a lakhatási aktivistából polgármesterré lett Ada Colau vezet, szintén építkezni akar, 2025-ig közel 2200 új lakást akarnak felépíteni, majd szociális alapon kiadni, mindezt pedig az Európai Beruházási Banktól kapnak kölcsönt.
- Párizsban arról hoztak szabályt, hogy 2025-ig minden új társasház-fejlesztésnek a negyede szociális bérlakásokból kell álljon, így azt reméli az önkormányzat, hogy 7500 új szociális lakás épül majd;
- Koppenhágában már eddig is volt egy hasonló szabály, a kötelező 20 százalékot nemrég 25 százalékra emelték, az önkormányzat kisebb részben be is száll ezeknek a fejlesztéseknek a finanszírozásába. Lakásszövetkezetek pedig üres irodaépületeket próbálnak lakóházakká átalakítani, hogy ezzel is oldják a lakáshiányt.

Kérdés, hogy mi valósul majd meg ezekből a tervekben és hogy mindez elég lesz-e ahhoz, hogy valahogy betemesse azt a lakhatási szakadékot, ami egyre csak nő Európa városaiban.

(FORRÁS: INDEX.HU - CSURGÓ DÉNES ÚJSÁGÍRÓ)

Magyarország: kicsi jó példák és nagy rosszak

A Housing Europe jelentése minden európai ország lakhatási helyzetét külön is végig veszi, így Magyarországgal is külön foglalkozik. A jelentés valami olyasmit állapít meg, hogy a Magyarországon történnek alapvetően jó dolgok a lakhatással kapcsolatban, csak nem sülnék el úgy, ahogy kellene.

A jelentés megállapítja például, hogy a kormány elég sokat foglalkozik lakástámogatással a CSOK és hasonló programok formájában, ami dicséretes, viszont ezeket a támogatásokat tipikusan a középosztályra szabta a kormány, a lakhatási gondokkal foglalkozó szegényebb rétegek kimaradnak belőle. Hasonló a helyzet a rezsicsökkentéssel, amely nem igazán segít azoknak a szegény háztartásoknak, amelyeknek igazán nagy gondot okoznak a lakhatás költségei. A jelentés lelkesen számol be a Nemzeti Eszközkezelő felállításáról is, amely a Housing Europe szerint a legnagyobb szociális lakhatási beruházás 1989 óta, viszont megállapítják, hogy sok devizahiteles család még ezzel a segítséggel sem tudja megfizetni a lakhatását. (Arról nem is beszélve, hogy az eszközkezelő forrásai gyakorlatilag elfogytak).

Kifejezetten jó példaként szerepelnek viszont a civil szervezetek és önkormányzatok helyi lakhatási együttműködései: az Utcáról Lakásba Egyesület lakhatatlannak minősített önkormányzati lakásokat újít fel az önkormányzattal és hajléktalan emberekkel együtt, akik aztán beköltöznek a lakásokba. Hasonló projekteket visz a Habitat for Humanity és a Máltai Szeretetszolgálat is, a Housing Europe pedig reméli, hogy egyre több városban terjednek majd el ilyen civil-önkormányzati programok.

A Housing Europe, az EU mellett működő Szociális, Lakásszövetkezeti és Vállalkozói Lakások Európai Szövetsége, melynek a LOSZ is tagja

Housing Europe - European Federation of Public, Cooperative & Social Housing – 1988.

A cégek kezébe adnák a szakképzést

Az építőipari szakképzés reformját célzó javaslatokat fogalmazott meg az ÉVOSZ. Eszerint az iskolai és tanműhelyi képzés mellett jelentős szerepet kapna a vállalkozásoknál töltendő gyakorlati idő. A létrejövő regionális képzőközpontokban modern eszközpark, megfelelő oktatók és újfajta tanrend biztosítaná a színvonalas oktatási hátteret.



A gyerekek fele nem jut el a bizonyítványig

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége elnökségi ülésén *Tóth Istvánné, a szervezet alelnöke* egy a szakképzés rendszerszerű újragondolását célzó tanulmányt ismertetett, amit a szervezet egyfajta vitaanyagként alkotott az építőipar számára – olvasható a *Magyar Építők* tudósításában.

A helyzetelemzésben fontos tényezőként jelölte meg, hogy a magyarországi 90 ezer építőipari vállalkozásnak 97 százaléka kisméretű, ők foglalkoztatják a 277 ezer fős hazai építőipar 90 százalékát. Az elemzésből az is kiderült, a szakképzésben részt vevő cégek száma a közelmúltban 1032-ről 1592-re emelkedett, ami 50 százalékos növekedést jelent. Az arányuk ugyanakkor még mindig elenyésző a cégek összlétszámához viszonyítva.

Hozzátette, amellet, hogy az ágazat rövid időn belül 80 ezer embert veszített, a képzésben részt vevő gyerekek 50 százaléka nem jut el a szakmunkás bizonyítványig, óriási a fluktuáció. Gondot okoz ugyanis, hogy a szakma vonzerejének hiánya miatt többnyire azok a gyerekek kerülnek ide, akiket máshová nem vesznek fel. Hozzátette, hogy a második szakmát szerzők idesorolásának köszönhetően 6620-ról 8371-re nőtt a beiskolázottak száma: „Ez növekedés, még ha az új elem bekapcsolása okozta is” – fogalmazott az alelnök.

Az iskola helyett a cégek kezébe adnák a képzést

A debreceni DÉSZZER Zrt. Felügyelő Bizottságának elnöke arra is kitért, hogy a közmunkásokból történő felnőttképzés az iparág bizonyos területein segítheti a munkaerőhiány enyhítését. „Az ÉVOSZ felajánlja, hogy a felnőttoktatásnak a gesztora lesz, mint akkreditált felnőttképzőhely” – mondta az alelnök.

A vitaanyag egyértelművé teszi, hogy a jelenlegi szakképző struktúra nem igazodik a piaci igényekhez, ennek következtében több hiányszakmában (például tetőfedők, bádigosok és ácsok között) alig vannak most tanuló diákok az országban.

Az ÉVOSZ a helyzet kezelésére egy olyan javaslatot dolgozott ki, melynek lényege szerint a szakmai beiskolázást nem az iskola, hanem a cégek végeznék. „Így közelednének egymáshoz a piaci igények és a beiskolázási struktúra” – fogalmazott Tóth Istvánné.

A jelenlegi tanrend törést hoz a tanulási folyamatban

A megoldást a tanulmány szerint az úgynevezett üzemek feletti gyakorlati képzés jelenthetné. Jelenleg az ágazat cégeinek 97 százalékát képező (és dolgozói 90 százalékát foglalkoztató) kis cégek nem tudják megadni a gyakorlati képzést, a nagy cégek pedig nem győzik ellátni ezt a

feladatot. Emiatt a gyakorlati alapok elsajátításához központi gyakorlati képzőhely lenne a megoldás.

A jelenlegi struktúrában az iskoláknak nincs megfelelő érdekeltsége a gyerekek fejlődésében („csak az számít, hogy meglegyen a megfelelő óraszám”). Emellett a gyakorlati és elméleti képzési napok egymást váltogatják, így rendre megtörik a gyerekek fejlődési folyamata.

A triális rendszer lehetne a megoldás

Az üzemek feletti képzőhelyek mintaként szolgáló németországi rendszerében ezzel szemben a diákok több héten át a központi képzőhelyen dolgoznak, majd szintén heteken át vannak a vállalkozásoknál, a harmadik pillért pedig az elméleti oktatásban töltött hetek jelentik. Tóth Istvánné szerint nálunk is ezt a triális rendszerre kell átállni, a jelenlegi duális képzést tovább bővítve. „Az ideális az lenne, hogy a gyerekek nyáron dolgoznak, és télen tanulnak, hogy ne legyen törés a folyamatokban.”

Az új struktúra országosan hat-hét regionális központot jelentene modern eszközökkel felszerelve és megfelelő szaktudású oktatókkal ellátva. Tóth Istvánné szerint ezek központok a külföldre távozott szakemberek oktatásba való visszahívását is lehetővé tennék. A triális rendszert a szakképzési hozzájárulásból befolyó bevételek közvetlenül fedeznék, a hozzájárulást paritásos alapokon az egész iparágra kiterjesztenék.

(Forrás: Magyar Építők)



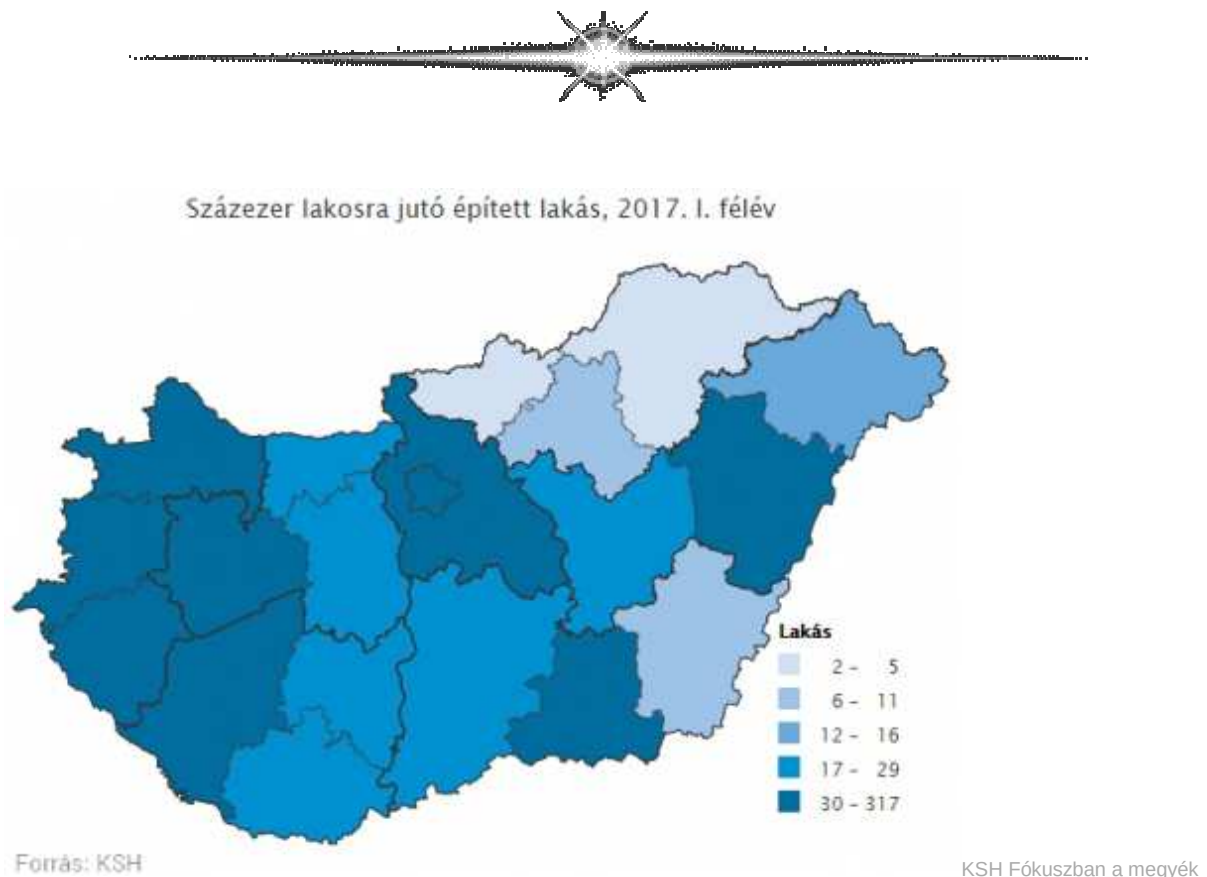
Otthonterkép

Nő az érdeklődés a használt lakások iránt

Egyre több használt lakás cserélhet gazdát, miután a vevők egyre kiszorulnak a belső kerületekből, és az új lakásokat is nehezen tudják megfizetni a magas árak miatt – közölte pénteken a Portfolio Lakás 2017 kiállításon *Mester Nándort, az Otthonterkép vezető elemzője*. A következő két-három évben tovább nő az érdeklődés a használt lakások iránt – véli az elemző. Ennek a legfőbb oka, hogy az új építésű lakások árát sokan nem tudják megfizetni, hiába vannak különböző finanszírozási források és kedvezmények. Az Otthonterkép friss felmérése alapján újszerű lakások iránt egy év alatt 2 százalékkal, a felújítottak iránt 3 százalékkal nőtt az érdeklődés. Az oldalon keresők negyede az újszerű, ötöde pedig a felújított ingatlanokat kutatja.

A fővárosi külső kerületek is egyre népszerűbbek, hiszen sok vásárló belátja, hogy nem képes kifizetni a belváros közeli, új építésű lakásokat. Ráadásul a külterületeken nem csak olcsóbbak a lakások, hanem nagyobbak is, sőt több a családi ház. „Egy belvárosi 40-50 négyzetméteres, jól felszerelt lakás áráért egy 100-120 négyzetméteres újszerű vagy felújított családi házat lehet kapni Budapest néhány külső kerületében, esetleg az agglomerációban” – tette hozzá a szakértő.

(Forrás: Inforadio.hu)



Óriási különbségek a megyei lakásépítésekben

Továbbra is jelentős eltérések láthatók a megyei lakásépítési adatokban: az elkészülő új otthonok kétharmada Győr-Moson-Sopron és Pest megyére, valamint Budapestre összpontosul - írja a statisztikai hivatal. A lakásszektor 2016-ban kezdődő élénkülése 2017. I. félévében tovább folytatódott: 5004 új lakás épült, 46%-kal több mint egy évvel korábban. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) *Fókuszban a megyék* című kiadványa szerint a legdinamikusabb növekedés a községekben volt, közel kétszer annyi lakás épült, mint 2016. I. félévében. A megyei jogú városokban 38%-kal, a többi városban pedig négyötödével nőtt a használatba vett lakások száma.

Budapesten ugyanannyi lakás épült, mint egy évvel korábban. A megyék többségére ugyanakkor növekedés volt jellemző; Tolna megyében 3, Jász-Nagykun-Szolnok megyében 3,4-szer annyi lakás épült, mint egy évvel korábban. Három megyében a 2016. I. félévinél kevesebb lakást vettek használatba; Bács-Kiskunban 37, Csongrádban 24, Zala megyében pedig 24%-kal csökkent a számuk.

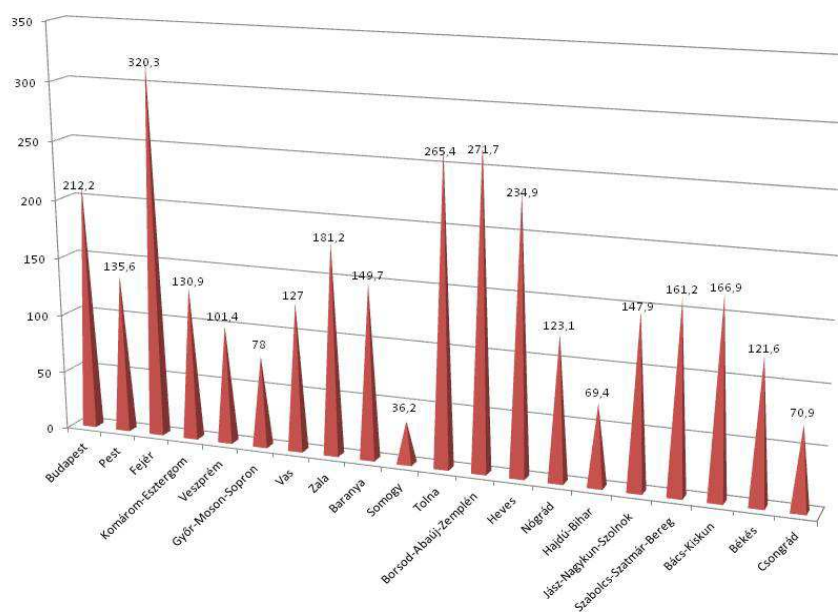
Országosan tízezer lakosra 5,1 új építésű lakás jutott. A mutató értéke továbbra is Győr-Moson-Sopron megyében volt a legmagasabb, az átlag 6-szorosa. Az első fél évben Nógrád megyében 100 ezer lakosra vetítve mindössze 3 új lakás épült, Győr-Mosonban 317. Vas megyében 86, Pest megyében 74, Budapesten pedig 56 lakás ugyanez a mutató. A másik végpont Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megye: előbbiben mindössze 3, utóbbiban pedig 5 a százezer főre jutó új lakások száma.

Győr-Moson-Sopron megyében húzták fel a lakások 29 százalékát, ami mintegy 1500 darabot jelent. Budapest és Pest megye csaknem 19-19 százalékkal, azaz nagyjából ezer-ezer lakással képviselteti magát. Mindez azt jelenti, hogy a Közép-Magyarország régióban és a Kisalföld térségében készült el a lakások több mint kétharmada 2017 első hat hónapjában. Ezzel szemben Nógrád megyében az új lakások mindössze 0,1 százaléka található, de Békésben, Borsodban és Hevesben is kevesebb, mint az összes lakás 1-1 százaléka készült el.

Érdekes, hogy a vállalkozások (2494 db) és a természetes személyek (2489 db) által épített lakások száma országosan csaknem egyenlő, akárcsak az értékesítés (2558 db) és a saját használat céljára épült lakásoké (2351 db). Szintén kicsi a különbség a családi házban épült lakások (2286 db) és a többlakásos épületben épült (2490 db) száma között.

2017 I. félévében az építésügyi szakhatóságokhoz összességében 19 823 egyszerű bejelentés érkezett, illetve új lakás építésére adtak ki engedélyt, ami 40%-kal több az előző év azonos időszakánál. Az élénkülés elsősorban Budapesten és a kisebb városokban volt jelentős. Fejér megyében 3,2-szer annyi építési engedélyt adtak ki, mint egy évvel korábban, ugyanakkor négy megyében (Győr-Moson-Sopron, Somogy, Hajdú-Bihar, valamint Csongrád) visszaesés volt tapasztalható.

A 2017 első félévében kiadott építési engedélyk és egyszerű bejelentések alakulása az előző év azonos időszakához képest (%)



KSHFókuszban a megyék: / igylakunk.hu

A nyitó képen szereplő térkép pontos adatait <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/172/index.html> linken lehet megnézni.

(Forrás: KSH, Napi.hu, Magyar Idők)

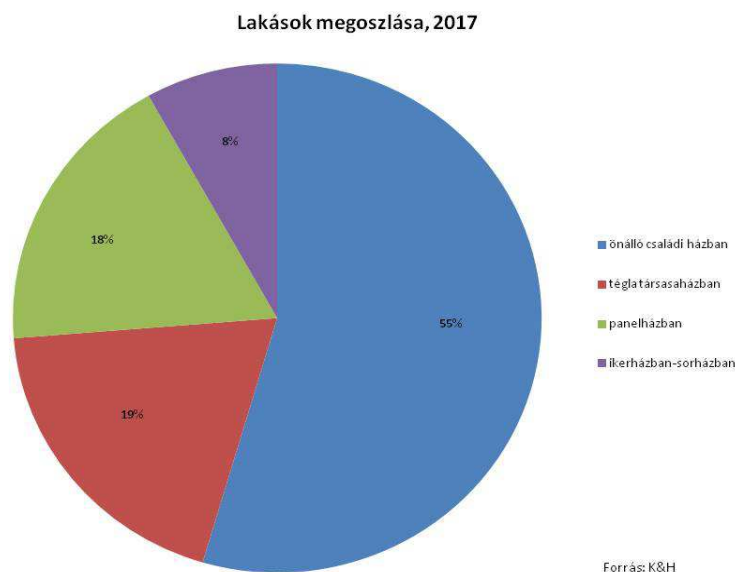


Milyen lakásokban laknak a magyarok?

A 30-59 éves magyar lakosság többsége saját vagy részben saját tulajdonú ingatlanban lakik, amelynek fele családi ház. A saját tulajdonú lakással rendelkezők átlagosan 87 négyzetméteres ingatlanban élnek - derül ki a *K&H* felméréséből.

Különbségek persze vannak, míg a községekben 94 százalék az önálló családi házak aránya, addig Budapesten a megkérdezettek mindössze 12 százaléka lakik családi házban.

Jelentős a családi házak fölénye, országosan a lakosság 54 százaléka lakik önálló családi házban. A téglából épült társasházban lakók aránya 19 százalék, a panellakásokban 18, ikerházban vagy sorházban pedig mindössze 8 százalék él.



A kutatás szerint a 40 éves kor alatti lakosok 42 százaléka említette, hogy családi házban él, míg a 40 évnél idősebb lakók esetében már 61 százalékuk mondta ugyanezt. A nem panelból épült társasház a fiatalabbak körében népszerű: a 40 év alattiak jelentős része, 28 százalékuk mondta, hogy panellakásban lakik.

Kaszab Attila, a K&H Biztosító vezérigazgató-helyettese és a társaság nem-életbiztosítási vezetője elmondta, hogy a település mérete szintén meghatározza, hogy ki, milyen lakóingatlanban él. A kutatás szerint falvakban lakóknál a családi ház aránya 94 százalékos volt, míg a fővárosban ugyanez az arány csak 12 százalékot tett ki. A panellakásokat főleg a megyeszékhelyeken élők említették, a megkérdezettek 36 százaléka mondta, hogy ilyen ingatlanban él, míg az egyéb társasházi lakások választása a budapesti lakosokra jellemzőek, ahol 51 százalékos volt ez az arány.

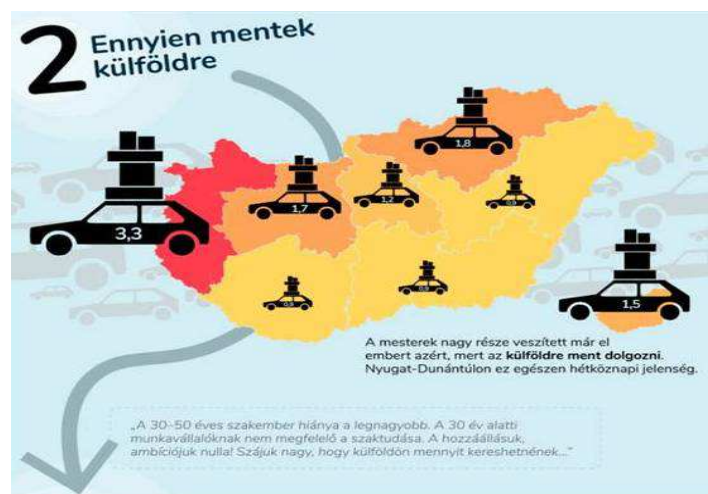
A többség - 69 százalék - saját vagy részben saját tulajdonú ingatlanban lakik, arányuk az évek számával párhuzamosan egyre nő: a 30 éves korosztálynál 58 százalék, a 40-eseknél már 71 százalék, míg az 50 év felettieknél eléri a 80 százalékot. A megkérdezettek mindössze 12 százaléka bérlő a lakóingatlanát, amely leginkább a budapestiekre és a fiatalokra jellemző. A felmérés szerint a saját tulajdonú lakással rendelkezők országos átlagban 87 négyzetméteres lakóingatlanban élnek, a 100 négyzetméteresnél nagyobb ingatlanok aránya 32 százalékos. A gyerekek száma is befolyásolja az ingatlanok méretét: a gyermekes válaszadók átlagosan 93 négyzetméteres lakásban élnek, míg a gyermektelenek esetében ez a szám csak 76 négyzetméter.



Ezért nehéz mesterembereket találni

A mesteremberek is küzdenek a munkaerőhiánnyal, nem találnak megfelelő alkalmazottakat. A JóSzaki.hu utánajárt, mi áll az országos munkaerőhiány hátterében.

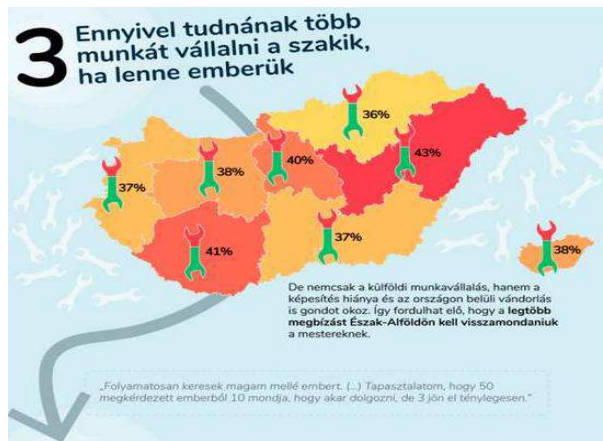
A JóSzaki.hu a nála regisztrált 20 ezer mester körében végzett – nem reprezentatív – kutatást. Mint írják, Magyarországon csaknem minden olyan vállalkozás munkaerőt keres, ahol a mester nem egyedül dolgozik, a kétkezi munkát igénylő szakmákban jellemzően minden harmadik ember hiányzik, de vannak foglalkozások és régiók, ahol ennél is rosszabb a helyzet. Országosan az összes alkalmazottal dolgozó szaki 77 százaléka keres szakmunkást vagy segéd munkást, és 12 százalékuk tíz vagy annál több munkást is toborozna. Ilyen körülmények között a vállalkozások munkaerő-feltöltöttségi mutatója országosan 56 százalék.



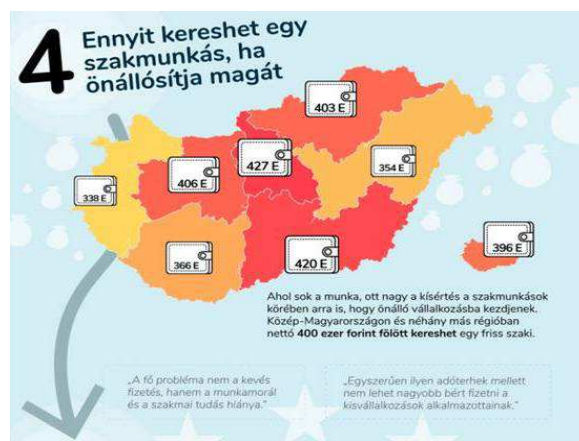
A szakik zöme a felmérésben arról számolt be, hogy az elmúlt években veszített már el alkalmazottat azért, mert az külföldre ment dolgozni. Ebből a szempontból a nyugat-dunántúli régióban a legdrámaiabb a helyzet, ahol átlagosan több mint 3 főt veszítettek el ilyen okok miatt.

A külföldi munkavállalás mellett viszont a belföldi elvándorlás és az általános szakmunkáshiány is gondot okoz. A mesteremberek a legtöbb munkát az észak-alföldi régióban kénytelenek visszautasítani: itt átlagosan 75 százalékkal tudnának több munkát elvállalni, ha lenne elég emberük.

De nemcsak a beosztottak, gyakran a mesterek maguk is külföldre mennek dolgozni, még úgy is, hogy ott alkalmazottként kell munkát vállalniuk. A kísértés nagy, a szakik általánosságban úgy vélik, hogy külföldön legalább az itthoni jövedelmük kétszeresét kereshetnék meg.



A szakmunkáshiány másik oka, hogy az ügyes és talpraesett szakmunkások maguk is önálló vállalkozásba fognak, a szakmunkások és a magukat frissen önállósító szakik várható nettó jövedelme között ugyanis meglehetősen mély szakadék tátong. A különböző szakmák közül a legjobban kereső parkettásoknál például a mesterek várható havi nettó jövedelme meghaladja a 600 ezer forintot, míg ugyanebben a szakmában alkalmazottként 210 ezer forintot kereshetnek.



A felmérés szerint egyébként a munkaerőhiány miatt a mesterek arra kényszerülnek, hogy a megbízások jelentős részét eleve el se vállalják – országos szinten a mesterek 70 százalékkal több munkát tudnának elvállalni, mint amennyit most elvégeznek, ha lenne ehhez elég emberük.



Több mester viszont arról számolt be, hogy igyekeznek a lehető legtöbb megkeresésre pozitív választ adni, de ezzel túlvállalják magukat, illetve olyan embereket is foglalkoztatniuk kell, akiket amúgy lecserélnének. Országos szinten a mesterek 20 százaléka mondta azt, hogy egy vagy több emberét azonnal lecserélné, ha tehetné.



A LOSZ-hoz érkezett kérdés – megválaszoltuk

Kérdés

A lakásszövetkezetünk igazgatósága megszavaztatott egy olyan határozatot, hogy a jövőre esedékes vízóra cserét a lakásunkban kötelesek vagyunk rádiós jeladós vízórára cserélni.

A házban sok az idős kisnyugdíjas, és a hagyományos vízóra és a rádió jeladós között árban lényeges különbség van. A hagyományos 7 875, Ft a rádiós jeladós 18 929 Ft . Kötelezheti-e a lakásszövetkezet a tulajdonosokat, hogy a lényegesen magasabb áru órát szereltessek be ?

Válasz

A vízmérőórák cseréjével kapcsolatos levelére válaszolva az alábbiakról tájékoztatom. Mindenekelőtt tisztázni indokolt, hogy a lakásokban lévő vízmérőórák tulajdonviszonya hogyan alakul, ugyanis a vízmérőórák lehetnek a lakásszövetkezet tulajdonában, de miután a hálózati vízvezeték elzáró szelepe után lehet csak beépíteni, így az a lakáshoz tartozó felszerelési tárgynak is tekinthető, ez esetben annak cseréjéről, hitelesítéséről, javításáról, az adatszolgáltatással kapcsolatos költségekről minden lakástulajdonos tagnak magának kell gondoskodnia.

Amennyiben a vízmérőórák a lakásszövetkezet tulajdonában vannak, akkor az igazgatóság rendelkezése, hogy a hagyományos mellékvízmérők helyett korszerű rádiófrekvenciás mérőműszert szereltet fel, jogszerű.

Meg kívánom jegyezni, hogy a lakásszövetkezet köz- vagy küldöttgyűlése hozhat olyan rendelkezést, hogy a magántulajdonban lévő mellékvízmérők kivitelezését a tulajdonviszonyoktól függetlenül hogyan kívánja a lakásszövetkezet biztosítani. Ez azzal is indokolható, hogy a bekötési főmérő mérési adata tartalmazza a lakások magántulajdoni fogyasztása mellett a közös épületrészek vízfogyasztását is, illetőleg eltérő lehet a lakások egyedi vízfogyasztása, és ezt a méréssel kívánják szabályozni. Ebben az esetben a lakásszövetkezet köz- vagy küldöttgyűlése nemcsak arról rendelkezhet, hogy mellékvízmérőket kell felszerelni (ebben az esetben a mellékvízmérők a teljes épület vízfogyasztásának költségének megosztásához szolgáltatnak adatot), de rendelkezhet a köz- vagy küldöttgyűlés úgy is, hogy valamennyi fogyasztási helyen hitelesített mellékvízmérőket kell felszerelni. Ezzel a megoldással gyakorlatilag a bekötési főmérő kiiktatásra kerül, és valamennyi hitelesített mellékvízmérős fogyasztási helyre (akár lakásszövetkezeti közös épületrészben, akár magántulajdoni lakásban) külön szerződést kell kötni a helyi vízszolgáltatóval, és a szolgáltató ez alapján minden hitelesített vízmérős fogyasztónak külön számlát küld, ezzel biztosítva a teljes körű és fogyasztásarányos elszámolás lehetőségét. A hitelesített mellékvízmérők és a nem hitelesített költségosztónak számító mellékvízmérők felszerelésének köz- vagy küldöttgyűlési eldöntésekor a határozatban gondoskodni kell a típusról, és arról is, hogy ennek költségeit részben, vagy teljes egészében a lakásszövetkezet felújítási alapjából fizetik, vagy a vízmérősítés költségeihez a lakástulajdonos tagoknak és nem tag tulajdonosoknak milyen egyszeri, külön befizetési kötelezettsége keletkezik. A hitelesített mellékvízmérő 8 év időtartamra nyújtana elszámolási alapot, és ezt a döntést ennek megfelelően 8 évenként felül kell vizsgálni, és az igényeknek, elvárásoknak megfelelően lehet módosítani.

A fentiek alapján lehet elbírálni, hogy az igazgatóság által hozott döntés megfelel-e a jogszabályi elvárásoknak vagy sem.



§

A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

Magyar Közlöny szám 2017. 166. szám

2017. évi CXVIII. törvény A bírósági polgári nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról, valamint egyes bírósági nemperes eljárásokról

Magyar Közlöny szám 2017. 171. szám

2017. évi CXXV. törvény A közigazgatási szabályszegések szancióiról

Magyar Közlöny szám 2017. 172. szám

2017. évi CXXVIII. törvény A költségmentesség és a költségfeljegyzési jog polgári és közigazgatási bírósági eljárásban történő alkalmazásáról

Magyar Közlöny szám 2017. 174. szám

2017. évi CXXX. törvény A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes törvények módosításáról



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

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület
www.lakasepitesert.hu
Látogassa meg a www.igylakunk.hu oldalunkat!
Kövesse a <https://www.facebook.com/igylakunk.hu> közösségi híreit!

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



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

Szerkesztőség: LOSZ 1121 Budapest, Oltvány köz 6.

Elérhetőségek: losz@losz.hu Tel:0613311313

Felelős kiadó: LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök