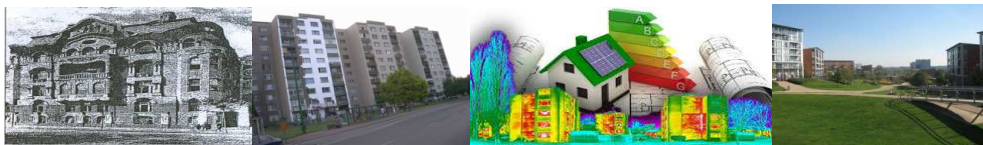


Otthonunk on-line 2018.01.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja



Ez úton is hasznos információk olvasását kívánjuk a havonta megjelenő Otthonunk online újsághoz és kívánjuk, hogy a 2018-as év hozzon eredményes és sikeres gazdálkodást valamennyi LOSZ érdekkörbe tartozó lakásszövetkezeti, társasházi gazdálkodó szervezetnek, az ezeket irányító vezető tisztségviselőknek.

LOSZ Elnökség



Ülést tartott a LOSZ Elnöksége

Évadzáró és évértékelő elnökségi ülést tartott a LOSZ Elnöksége. A 2017. december 20-án megtartott ülésen összegezte az Országos Szövetség Elnöksége az érdekképviselő jogszabályalkotáshoz kapcsolódó tevékenységét, és az érdekképviselő feladatainak (információs szolgáltatás, tagi és társszövetségekkel való kapcsolattartás, rendezvények, érdekképviselői szervezeti változás, stb.) teljesülését. Az áttekintő értékelés egyúttal alapul is szolgál a LOSZ Elnöksége 2017. évi munkájáról szóló soron következő beszámoló küldöttgyűlés anyagául.

Az Elnökség meghallgatta a jelölő bizottság időközi munkájáról szóló tájékoztatást, és a jelölő bizottság további munkatervét.

Az Elnökség megvitatta és jóváhagyta a testület és az országos Szövetség 2018. I. félévi ülés- és munkatervét. Határozatában az alábbi munkatervet fogadta el a testület:

2018. február 14. (szerda)

- A LOSZ szervezeti struktúrájának értékelése, helyzete, feladatok kijelölése, alapszabály módosítási javaslat és a LOSZ SZMSZ megvitatása, jóváhagyása
- A LOSZ 2017. évi mérleg és eredménykimutatásának megvitatása, 2018. 01-05. hó költségvetési előirányzatának jóváhagyása
- A LOSZ országos küldöttgyűlésének összehívása
- A LOSZ pártoló tagi és tagsági jogviszonyok áttekintése
- A tagdíjfizetési morál értékelése, feladatok kijelölése
- A LOSZ nemzetközi kapcsolatának áttekintése, szükséges intézkedések és feladatok kijelölése

2018. március 21. (szerda) LOSZ Országos Küldöttgyűlés

- A LOSZ 2017. évi tevékenységéről beszámoló, 2017. évi mérleg és eredménykimutatás betérjesztése
- A LOSZ alapszabályának módosítása

2018. április 18. (szerda)

- Országos Katasztrófavédelemi Főigazgatóság - Országos Tűzmelegelőzési Bizottság – javaslatainak megvitatása
- LOSZ 2018. évi jogalkotási feladatainak helyzete, pályázati rendszer értékelése
- Közműszolgáltatókkal való kapcsolatok értékelése, feladatok kijelölése
- A LOSZ 2018. évi költségvetési és befektetési politikájának áttekintése, a 2018. 06-12. havi költségvetési előterjesztés megvitatása
- LOSZ 2018. évi tisztújító küldöttgyűlésének előkészítése, összehívása

2018. május 09. LOSZ Tisztújító Küldöttgyűlés

2018. május 23. (szerda)

- LOSZ küldöttgyűlési határozatokból fakadó feladatok
- LOSZ elnöksége 2018. II. félévi munkatervének megvitatása

LOSZ titkárság



Felhívás és közlemény

A LOSZ Elnöksége 2018. évre elfogadott I. féléves munkaterve alapján feladatként jelenik meg a LOSZ országos küldöttgyűlésének előkészítése, ennek keretén belül a LOSZ alapszabályának módosítási tervezetének elkészítése, és a küldöttek megválasztása.

A LOSZ Elnöksége kéri tagjait, hogy a szövetség honlapján elérhető alapszabályának áttekintését követően alapszabály-módosítási javaslataikat küldjék meg – legkésőbb 2018. február 10-ig – a LOSZ Elnöksége részére.

A LOSZ Elnöksége felhívja a területi szakmai érdekképviselőket, hogy a küldöttgyűlés munkájának megalapozott sikere érdekében a szükségessé váló új mandátumidőszakra vonatkozó küldöttek választását 2018. február 28-ig tegyék meg, és a küldöttválasztás eredményét az Országos Szövetség Elnökségéhez juttassák el.

LOSZ titkárság

Energetikai infótérképek lakó- és szállásjellelű épületekre

Az épületeink energiagazdálkodásában és építési minőségében tartós javulás a problématerületek átfogó ismeretével és javításával érhető el. És időnként az időjárási térképek mellett vessünk egy pillantást az aktuális energetikai infótérképekre is - írja Kurucz Regina épületenergetikai szakértő.

HET TANÚSÍTVÁNY GYAKORISÁGA 2012-2017 (DB/100 LAKOS)
LAKÓ- ÉS SZÁLLÁSJELLELÜ ÉPÜLETEK



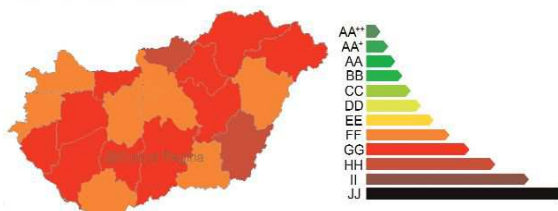
HuGBC

Reggelente rápillantunk az aktuális időjárási térképre, átfutjuk a gyors híreket, majd rápillantunk az órákra és sietve elkezdjük a napot. Néha jó lenne egy reggeli szakmai gyorsjelentés is. Ezért készültek ezek az infótérképek, hogy képen legyünk a tanúsított lakó- és szállásjellelű épületek átlagos energetikai minőségével kapcsolatban.

Aki energetikai tanúsítással foglalkozik, az kezdi a napot egy helyszíni szemlével, amin felmér néhány új és régi ingatlant, összesített energetikai jellemzőt számol, majd a számításokat az e-tanúsítás rendszerébe feltöltve kap egy hiteles energetikai tanúsítványt.

Amikor azt átadja a megbízónak – főleg ingatlan-adásvétel esetén – gyakran hangzik el a kérdés: mégis, kinek jó ez? Az eladónak már mindegy, és sokszor a vevőnek sem meghatározó szempont (egyelőre) a választásban a lakás vagy ház energetikai osztálya. Ilyenkor a tanúsító egy félmosoly keretében elmondhatja, hogy jó lesz ez, mert az adatbázist feltöltve egyszer majd lesz egy átfogó képünk arról, hogy milyen is a magyar ingatlanállomány, és hol, hogyan érdemes azt fejleszteni.

ÁTLAGOS ENERGETIKAI OSZTÁLY MEGYÉNKEŒT 2012-2017
LAKÓ- ÉS SZÁLLÁSJELLELÜ FUNKCIÓ



ÁTLAGOS ENERGETIKAI OSZTÁLY VÁLTOZÁSA 2012-2017
LAKÓ- ÉS SZÁLLÁSJELLELÜ ÉPÜLETEK



Az <https://www.e-epites.hu/e-tanusitas> oldalon öt évre visszamenőleg van lehetőség a feltöltött tanúsítványok statisztikai lekérdezésére. Úgy gondolom, szakértő tanúsítóként érdemes néha rátekintenünk a nagy képre, mielőtt elvesznénk a részletekben. Így választ kaphatunk néhány alapvető kérdésre. Az eredmények több mint 858 ezer lakó- és szállásjellelű ingatlan energetikai besorolás szerinti adatai alapján készültek. Az infótérképekkel arra kerestük a választ: milyen a feltöltött tanúsítványok országos és megyék szerinti átlaga, az évek során ez hogyan változott, hány HET-tanúsítvány jut 100 lakosra, és miért fontos az átfogó szemlélet? Ezen kívül bemutatjuk a statisztikai lekérdezés lehetőségét.

HET TANÚSÍTVÁNY GYAKORISÁGA 2012-2017 (DB/100 LAKOS)
LAKÓ- ÉS SZÁLLÁSJELLEGŰ ÉPÜLETEK



A szerző, Kurucz Regina okl. építészmérnök, épületenergetikai szakértő, a HuGBC tagja.
A teljes cikk az alábbi linkre kattintva olvasható:
<https://www.epitesimegoldasok.hu/energetikai-infoterkepek-mi-derul-ki-a-hazai-energiatanusitvanyok-adataibol.html>

(Forrás: hugbc.hu és TLE Hírlevél 2018)



Könnyebb feltételek a lakossági energiahatékonysági „ingyen hitelnél”

Az eddigi 2 millió forintról 5 millió forintra emelték azt a határt, amely alatt még nem kell a felvett hitelre ingatlanfedezetet bevonni a lakossági energiahatékonysági pályázatnál, sőt most már más ingatlant is elfogadnak fedezetként, mint amelyen a beruházás megvalósul. További könnyítés, hogy míg eddig csak 300 ezer forintig engedték, mostantól akár már 1,5 millió forintnyi készpénzes számlát is elfogadnak a beruházás keretében. Az egész ország területén elérhető pályázat vonzerejét számos további, a lakosság számára kedvező módosítás is növeli – írja a Portfolio.

2017 tavaszán nyitották meg a "Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel" elnevezésű, GINOP-8.4.1/A-17 pályázatot 105 milliárd forintos keretösszeggel, illetve a központi régióban elérhető megfelelőjét VEKOP-5.2.1-17 kódszámmal, bő 5 milliárdos kerettel, de eddig nem mutatkozott erős érdeklődés a 90%-nyi hitelt kínáló, hosszú termékdokumentációval és összetett feladatokkal járó konstrukció iránt. Ezért aztán számos ponton módosult a két pályázat szabályrendszere.



Vajon most már kapós lesz?

A Magyar Energiahatékonysági Intézet elemzése.

Elég vonzó-e most már a támogatott hitel, hogy akár a családi házak tulajdonosai, akár a társasházakban vagy lakásszövetkezetekben élők ebből a pénzből újítsák fel otthonaikat. 115 milliárd forint sorsa és több tízezer háztartás energiahatékonyságának a növelése a tét.

Közel 22 ezer háztartás energiahatékonysági felújítását, illetve megújuló energiaforrással történő ellátását szeretné elérni a kormány a 115 milliárd forint keretösszegű uniós forrásból. Annál is fontosabb a program sikeressége, mert Magyarország azt vállalta, hogy 2014-2020 között összesen 167 PJ halmozott végső energiamegtakarítást ér el. A lakossági megtakarítások ennek teljesítéséhez elengedhetetlenek. 2017 áprilisában indult a hitelprogram, a mostani – immár második körös - változtatások célja, hogy pontosítsák és kedvezőbbé tegyék a hitelprogram feltételeit.

Szükség is van erre, mert ez idáig mintegy 1300 igénylő 4,5 milliárdnyi fejlesztési igényéből eddig kilencszázan jártak sikerrel, 2,3 milliárd forint kihelyezése történt meg. Főként természetes személyek érdeklődnek a hitel iránt, Pest megye, Budapest és Fejér megye a dobogós az igénylések terén, melyet Hajdú-Bihar, Csongrád és Békés megyék követnek.[1]

Két, egymással összefüggő kérdést érdemes mérlegelni a hitelkonstrukció kapcsán: vajon annak feltételrendszere elég vonzó-e ahhoz, hogy szívesen felvegyék a háztartások, lakóközösségek. Valamint azt, hogy önmagában a hitel (állami támogatás nélkül) elég vonzó-e ahhoz, hogy ez tömegesen [2] beindítsa az energetikai beruházásokat.

„Ingyenhitel” – most már elég vonzó ahhoz, hogy felvegyék?

A hitelkonstrukció kecsagetőnek tűnik: 10 százalék saját forrás mellett lehet kamatmentes kölcsönt felvenni kifejezetten energetikai fejlesztésekre. Legfeljebb 20 év futamidővel családi házak esetén 10 millió forint igényelhető, társasházak esetén lakásonként 7 millió. A hitel alsó határa 500 ezer forint.

A kamattámogatott hitelkonstrukcióban hozott egyik legfontosabb pozitív módosítás, hogy természetes személyek esetén megemelték a biztosíték nélkül felvehető hitel összegét, a korábbi 2 millióról 5 millió forintra. Tehát 5 millióig nem kell jelzálogot bejegyeztetni.

Pozitív fejlemény az is, hogy beépítésre került a szállítói előleg igénybevételenek a lehetősége, a hitelösszeg 50 százalékának erejéig. Szállítói előleg kifizetése az önerő igazolt felhasználását követően, az anyagi, műszaki és forrásösszetételnek megfelelő tartalommal kiállított számlák ellenében történhet.

Előrelépés még, hogy készpénzfizetési számlákat a korábbi 300 ezer helyett 1,5 millió forintig lehet benyújtani, a kölcsönösszeg 50 százalékáig. Készpénzfizetési számla csak utófinanszírozású lehet.

A hitelprogram módosítása sok technikai és fogalmi pontosítást is tartalmaz, mely remélhetőleg egyszerűsíti a hitel felvételén gondolkodók dolgát. Fontos ezek közül, hogy most már az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlannal (pl. ikerház) kapcsolatos feltételeket is tisztázták, így könnyebben juthatnak ők is hitelhez.

Sajnos fennmaradt azonban két problémakör, mely akkor is fellép, ha magánszemély, vagy ha lakóközösség veszi fel a kölcsönt. Bár a szállítói előleget most bevezették – és ez segítheti a hiteligénylők pénzügyi helyzetét -, de a hitel a gyakorlatban utófinanszírozású maradt. Ezt orvosolhatná a hitelösszeg 20-30 százalékáig terjedő előleg, mely a saját erő felhasználása után biztosítaná az építkezők likviditását. Különösen nehéz helyzetet teremthet ez azoknál a családoknál, akik az Otthon melege – utófinanszírozású – programján nyertek támogatást és mellé vesznek fel hitelt.

Gondot jelenthet az is, hogy a kivitelezési munkálatok elszámolható munkadíja az elszámolható anyagköltség 60 százalékánál nem lehet több. A munkadíj tehát a teljes beruházási összeg legfeljebb 40 százaléka lehet. A jelenlegi piaci folyamatok azonban azt mutatják, hogy a munkadíjak jobban növekedtek, mint az anyagköltségek, ami akár azt is eredményezheti, hogy a feltétel miatt nem lesz elszámolható a munkadíj teljes összege. Ez pedig - a kiíró legjobban szándéka ellenére is - a feketemunkát erősítheti.

E két feltétel miatt várhatóan csak az lesz képes átmeneti finanszírozási gondok nélkül befejezni egy beruházást, aki a minimálisan előírt [3] saját erő felett magasabb önerővel rendelkezik vagy rugalmas kivitelezővel, beszállítóval tud szerződést kötni – ez viszont a kivitelezési költségeket emelheti meg.

Nem enyhítettek a lakóközösségek - társasházak és lakásszövetkezetek – azon jelzálogi, óvadéki feltételein, mely a hitelösszeg 20 százalékára előírt fedezetségi kötelezettség ír elő. Ez továbbra is kedvezőtlenebb, mint a lakástakarék (LTP) konstrukciókhoz kötődő piaci gyakorlat [4]. Ez feltételezhetően visszafogja majd a lakóközösségek hitelfelvételi kedvét.

Csak hitelből beindíthatók-e tömegesen a rezsicsökkentő, energiahatékonysági beruházások? A MEHI több évre visszanyúló lakossági felmérései alapján [5] sajnos a hitel jellegű programok – még ha kamattámogatás mellett is kerülnek meghirdetésre – önmagukban kevésbé vonzóak. A csak hiteltermékre alapuló lakossági konstrukció várhatóan nem fog felújítási hullámot elindítani. Ennek számos oka van, köztük az egyik kiemelkedő az egymástól eddig függetlenül működtetett támogatási formák rendszere (Otthon melege, lakástakarék és kamattámogatott hitel). Ezek részben lerontják egymás hatását, részben pedig nehezítik a felújítók dolgát.

Nagyon fontos lenne a különböző támogatási formák szabályrendszerének és forrásainak összehangolása, koherenciájának megteremtése, egy egykapus rendszer kialakítása.

[1] 2017. november 10-ig

[2] A lakásállomány elöregedésének megállításához évi 100 ezer feletti, komplex felújításra lenne szükség.

[3] Legalább 10% saját forrással kell rendelkezni a hiteligénylőnek, amely állhat önerőből és vissza nem térítendő támogatásból

[4] Kereskedelmi bankoktól legfeljebb 10 százalék önrész mellett - esetenként önrész nélkül is - kaphatnak hitelt lakóközösségek, igen alacsony kamat mellett. Ennek jellemző feltétele, hogy egyrészt magára a társasházra kötnék lakáskassza szerződést, másrészt az egyes albetétekre is külön kötnék LTP szerződést, melyet rákedvezményeznek a társasházra. Ez már elég biztosítékot jelent a hitelezőnek arra, hogy finanszírozza a beruházást, akár nagyon alacsony kamat mellett is, anélkül, hogy ezzel magasabb közösköltség-terhet rónának a lakóközösségre a megemelt fedezetségi szint elvárás miatt.

[5] MEHI 2016 évi kutatás

(Forrás: Portfolio, MEHI és TLE Hírlevél 2018)



Egyre többen laknak albérletben

Bár a magyarok döntő többsége még mindig törekszik a saját tulajdonú ingatlan megszerzésére, a statisztikai adatok alapján az utóbbi években némileg többen választják a munkaerő piaci mobilitást is megkönnyítő albérletet - írja a Népszava.



A cikk szerint a jelentősebb megtakarítással rendelkezők - egyelőre zömmel magánszemélyek - ki is használják a növekvő igényt: több tucat lakást, olykor egész emeletet vásárolnak, hogy azután egy erre szakosodott cégen keresztül kiadják őket.

A KSH idősoros adatai szerint 2017-ben a háztartások 5,2 százaléka piaci áron bérelte az általa lakott ingatlant, miközben 2011-ben még mindössze 3,6 százalék volt arányuk. A nem piaci bérlők - vagyis a szociális, önkormányzati bérlakásokban élők - aránya ugyanakkor gyakorlatilag nem változott: hat év alatt 3,5 százalékról mindössze 3,8 százalékra nőtt.

Ezzel együtt némiképp csökkent - 87,6 százalékról 85,2 százalékra - a saját tulajdonú ingatlanban élő háztartások aránya.

Az albérletek népszerűsége főként a fővárosban, illetve még inkább a nagyobb vidéki városokban nőtt: itt a háztartások 8, illetve 8,4 százaléka piaci áron bérlő a lakást.

A kiadó lakások iránti egyre élénkebb keresletről számolt be *Balogh László*, az *ingatlan.com vezető gazdasági szakértője* is. A vidéki nagyvárosokba egyre többen költöznek a munka miatt, az elmaradottabb régiókban hátrahagyott saját ingatlan értéke viszont nem fedezi egy nagyvárosi lakás árát, ezért kényszermegoldás is az albérlet.

A díjak ráadásul a keresetek több mint felét elviszik: a nagyvárosokban átlagosan 130 ezer forintot kell fizetni az albérletért, miközben az átlagkereset nettó 200 ezer forint körül mozog.

A munkáltatók az ún. mobilitási célú lakhatási kedvezménnyel támogathatják munkavállalóikat az albérleti díjak kifizetésében. Ennek feltételei 2018-tól kedvezőbbé váltak.

(Forrás: MTI, Napi.hu)



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**

§

A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

Magyar Közlöny 214. szám

2017. évi CLXXXVI. törvény

A közigazgatási bürokráciacsökkentéssel és az egyes hatósági eljárások egyszerűsítésével összefüggő törvények módosításáról

2017. évi CXCVI. Törvény

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény módosításáról

Magyar Közlöny 222. szám

21/2017. (XII.22.) IM rendelet

A polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról

24/2017. (XII.22.) IM rendelet

A polgári és közigazgatási bírósági eljárás anyagát rögzítő felvétel alkalmazásának részletes szabályairól

Magyar Közlöny 225. szám

445/2017. (XII.27.) Korm. rendelet

A számviteli törvényhez kapcsolódó, sajátos számviteli szabályokat tartalmazó kormányrendelet módosításáról

Magyar Közlöny 230. szám

469/2017. (XII.28.) Korm. rendelet

Az eljárási költségekről, az iratbetekintéssel összefüggő költségtérítésről, a költségek megfizetéséről, valamint a költségmentességről

Magyar Közlöny 231. szám

499/2017. (XII.29.) Korm. rendelet

A társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és –közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól

Magyar Közlöny 3. szám

3/2018. (I.11.) IM rendelet

A 2018. április 8. napjára kitűzött országgyűlési képviselő-választás eljárási határidőinek és határnapjainak megállapításáról

2/2018. (I.11.) KE határozat

Az országgyűlési képviselők 2018. évi általános választása időpontjának kitűzéséről

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



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