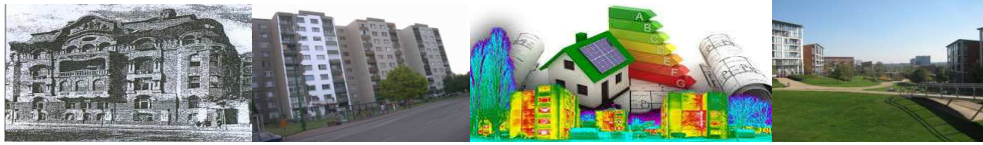


Otthonunk on-line 2018.03.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Összehívta a LOSZ Elnöksége az Országos Küldöttgyűlést

A LOSZ Elnöksége az előzetesen elfogadott éves munkatervnek megfelelően a LOSZ Országos küldöttgyűlését

**2018. március 21-én 10:00 órakor
A Hegyvidék Üdülésszövetkezet – Sas Club Hotel étteremben
(1121 Budapest, Oltvány köz 6.)**

tartja.

A küldöttgyűlés napirendi pontjai:

1. A LOSZ Elnökségének 2017. évi tevékenységéről szóló beszámolója és a 2017. évi mérleg, eredmény-kimutatás betérjesztése, vita, határozathozatal
2. A LOSZ Felügyelő Biztosának jelentése, vita, határozathozatal
3. A LOSZ alapszabály-módosítási javaslatának betérjesztése, vita, határozathozatal
4. Egyebek

A LOSZ Elnöksége beszámolóját és a Felügyelő Biztos jelentését az alábbiakban teljes terjedelmében közöljük:

LOSZ Országos Küldöttgyűlése Előterjesztés a LOSZ Elnöksége 2017 évi tevékenységéről

**Tisztelt Küldöttgyűlés!
Tisztelt Küldöttek!**

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Küldöttgyűlésének 2018. évi ülése megkülönböztetett figyelmet kíván nemcsak a beszámolási időszak tevékenységére tekintettel, hanem az elmúlt 5 éves mandátum időszakára is.

A LOSZ Elnöksége jelenti a küldöttgyűlésnek, hogy 2017. évi tevékenysége teljes körűen megfelelt az alapszabályi elvárásoknak és a szövetség eleget tett mindazon alapszabályi és jogszabályi kötelezettségének, melyek az elmúlt évben feladatai ellátása során jelentkeztek. Az elnökség működéséről, tevékenységéről rendszeresen tájékoztatást adott a LOSZ tagjainak részben az Otthonunk-online c. negyedévente megjelenő sajtótermékében, részben a területi szakmai szövetségi vezetők, illetve a közvetlen LOSZ tagi találkozók útján. Az elnökség meghívások esetén képviseltette magát a területi szakmai érdekképviseletek rendezvényein és igyekezett minden olyan vitás vagy országos érdeklődésű témában kezdeményezően intézkedni, melyre felkérést vagy tapasztalatszerzése alapján okot talált.

Az elnökség 2017-ben hét alkalommal ülésezett és összesen 17 kérdéskörben 27 esetben hozott határozatot. A határozatok harmada a gazdálkodással, a napi működéssel összefüggésben jelentkeztek, további egyharmada a LOSZ jogalkotáshoz kapcsolódó javaslatok tárgyalásához kötődött, a fennmaradó egyharmada a tagfelvételhez, a CECODHAS (Housing Europe) tagdíjfizetéshez, a szövetség strukturális átalakulásához, a megyei szövetségek tagdíjtarozásához, a küldöttgyűlés vállalkozás alapítási határozatának végrehajtásához, a továbbképzéssel kapcsolatos LOSZ felkészüléshez illetőleg a LOSZ kitüntetések és elismerések adományozásához kapcsolódott. A határozatok a megadott tartalomban és határidőre végrehajtásra kerültek, illetőleg jelen küldöttgyűlés napjával teljesülnek.

A 2013-17. közötti mandátum időszak rendhagyó éveknél tekinthetők az előző időszakhoz képest. Egyrészt továbbra is a tagi érdekeltségű, elsősorban jogalkotáshoz kapcsolódó problémák tekintetében kellett foglalkoznia a LOSZ-nak, másrészt az országos szövetség szervezeti átalakulásának, költségvetésének reformjához kötődő feladatok kerültek előtérbe.

A LOSZ Elnöksége áttekintette a 2013-17 közötti időszak, a kormány egyes minisztériumaihoz eljuttatott javaslatainak, kezdeményezéseinek helyzetét. A LOSZ az alábbi témákban tett indítványokat, illetve javaslatokat egyes, a lakásszövetkezetek, társasházak működését, gazdálkodását érintő körülmények javítására:

- A rezsiköltség csökkentéssel kapcsolatos lakásszövetkezeti, társasházi kifüggesztési kötelezettségeket előíró törvény feloldása – a kormányzati válasz szerint a kérdésben politikai állásfoglalásra tekintettel érdemi intézkedésre nincs lehetőség.
- A közüzemi szolgáltatók lakossági fogyasztói fogalmi rendszerének egységesítése, jogalkalmazói és jogértelmezési könnyítése – a kormányzati válasz szerint kielégítőek az egyes közmű és közszolgáltatói törvények fogalmi meghatározásai, azokban nem tartanak szükségesnek érdemi módosításokat.
- Az energetikai mérésekkel kapcsolatos egyedi fogyasztásmérés és a fűtési költségmegosztás átfogó felülvizsgálata (MaTÁSZSZ munkacsoportban közös fellépéssel) – a kormányzat részéről a szakmailag jól kidolgozott javaslatok nem kerültek befogadásra.
- A felvonók, mozgólépcsők és mozgójárdák ellenőrzései költségeinek csökkentéséhez kapcsolódó kormányzati feladatokról, valamint a kéményseprő ipari szakszolgáltatás rezsicsökkentéshez kapcsolódó kormányzati döntéséhez ellenvélemény kinyilvánítása – a kormányzat részéről visszajelzés nem érkezett.
- A hirdetési felületek újrászabályozásával kapcsolatos kormányzati koncepció véleményezése, a koncepciót a lakásszövetkezetek, társasházak szempontjából hátrányosnak minősülő véleménynyilvánítás – a kormányzat válasza szerint nem támogatható a LOSZ véleménye, miután a kormány álláspontja szerint a piac önszabályozó mechanizmusa nem képes rendezni a problémát, és a beavatkozás indokolt.
- A hulladékról szóló törvény és az ahhoz kapcsolódó végrehajtási rendelet véleményezése, a LOSZ fogalmi és díjfelosztáshoz kapcsolódó javaslatainak beterjesztése – a kormányzati állásfoglalás a LOSZ széles körű felmérésén alapuló véleményét, javaslatát elutasította.
- A hátralékkal terhelt lakások nemzeti eszközközkezelő részére történő vásárlása során fennálló törvényi jelzálogtartozás törlés elleni fellépés, és ezt módosító javaslat benyújtása – a kormányzat a deviza hiteles ingatlan tulajdonosok megmentése érdekében történő intézkedéseivel összhangban áll a nemzeti eszközközkezelőre vonatkozó törvény, így a LOSZ álláspontja nem támogatható.
- A lakásszövetkezetek, társasházak háromhavi fenntartási hozzájárulás, illetve közös költség hátralék esetén érvényesíthető jelzálogjog bejegyzési kérelmét szigorító FVM rendelet elleni fellépés – a kormányzat a LOSZ javaslatára nem reagált.

- A közműves vízellátás bekötési főmérő és mellékvízmérő viszonyának rendezésével kapcsolatos módosító javaslat – a kormányzat a hatályos jogszabályi környezetben további finomítást, változást nem tervez.
- A lakásszövetkezetek használati díj és felújítási díj tagi, nem tag tulajdonosi havi hozzájárulásának áfa-mentes megítélésével kapcsolatos áfa trv., illetve költségvetési indítvány előterjesztése – a kormányzat továbbra is fenntartja a jelenlegi áfabeli kedvező megítélési rendelkezést.
- Egyes területi villamos energia és gázenergia szolgáltatást érintő nem lakossági tarifa szerinti számla kibocsátási gyakorlat elleni fellépés – a Magyar Energia és Közműszabályozási Hivatal a lakossági tarifa szerinti elszámolás jogszerűségét megerősítette, és a helytelen gyakorlatot folytató szolgáltatók elleni fellépést eredményesen megtette.
- Az üdülőszövetkezetek közüzemi – egyetemes - szolgáltatásai igénybevétele esetén a lakossági tarifa szerinti szolgáltatási díjszámlázás jogszerűségének indítványozása – a kormányzat részéről a LOSZ álláspontjával ellentétes megítélésű válasz érkezett, folytatódik a LOSZ kezdeményezése.

A fentiekben túl csaknem száz, elsősorban a LOSZ tagjaitól érkező eseti jogi, műszaki és számviteli kérdésekben tanácsadási, jogértelmezési segítségnyújtás, szabályzat minta, állásfoglalás kibocsátása is megtörtént. Ezekről a LOSZ hírlevél szolgáltatása, vagy az Otthonunk online újság hasábjain kaphattak tájékoztatást azok is, akik számára a kiadott állásfoglalások segítséget nyújthattak a napi munkájuk során. Természetesen az itt említettek nem fedik le teljesen a LOSZ érdekérvényesítési körét, de mindenképpen a kiemelkedő és legtöbbet foglalkoztatott jogalkotáshoz, működési környezet javítására irányuló tevékenysége között kell említeni.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Az elnökség 2017 évi tevékenysége és az elmúlt évi küldöttgyűlésen hozott határozatok végrehajtása tekintetében az alábbi kérdéskörrel indokolt és szükségszerű kiemelten is szólni:

1. tagi kapcsolatok alakulása, jövőkép
2. szervezeti átalakulás és a költségvetési gazdálkodás
3. vállalkozás alapítás
4. nemzetközi kapcsolatok alakulása

Tagi kapcsolatok alakulása, jövőkép

Az Elnökség megtárgyalta a LOSZ 2015. november 18-i küldöttgyűlésén elfogadott, az Országos Szövetség szervezeti, működési feltételeinek korszerűsítése tekintetében hozott határozata végrehajtását. Az Elnökség megállapította, hogy a küldöttgyűlés határozathozatala óta eltelt időszakban elkészült és az érdekképviseleti szervezeti, működési feltételek korszerűsítése érdekében előterjesztett új koncepciók javaslatokat a LOSZ tagsága a meghirdetett vita során érdemben nem véleményezte. Sajnálatos tény, hogy nincs a stratégiát érlelő tagi javaslat, vélemény, csak elvárások és kritikai vélemények fogalmazódtak meg, ezek nem tartalmaztak építő jellegű, megvalósításra és további vitára ösztönző észrevételeket. A hazai lakásszövetkezeti, társasházi házkezelő szervezetek érdekképviseleti tevékenysége mindezek ellenére megújulásra, korszerűsítésre szorul. A LOSZ Elnöksége elemezte a hazai társadalmi, gazdasági viszonyokat, az azokban bekövetkezett strukturális fordulatokat, a kormányzati lakáspolitikát e házkezelő szervezeteket kellően nem segítő munkamódszerét, valamint a kormány centralizációs törekvéseit a gazdaság számos területén. Ennek az elemzésnek a következtetéseként arra az álláspontra helyezkedett, hogy a jelenlegi érdekképviseleti rendszer, a szövetségek szövetségén alapuló érdekképviselet működőképessége hosszú távon hatékonyan nem folytatható. Az Elnökség álláspontja szerint időszzerűvé vált az új szervezeti struktúra irányába a meglévő érdekképviselet szervezeti

felépítésben kezdeményezően fellépni. Egy új érdekképviseleti működési modell kialakítását mindenképpen indokolja az is, hogy a kormány centrális közigazgatási törekvése koncepcionálisan veszélyeztetheti az ingatlankezelést is, illetőleg az ingatlankezelés feltételeinek szigorúbb szabályozása várható. A LOSZ ágazati érdekvédelmi tevékenysége csak akkor tud hatékonyabban fellépni a jelenlegi kétszintű érdekképviselet megvalósításában, ha a ma működő szervezeti rendszerben hatékonyabb és szorosabb együttműködés alakul ki. Mindebből az is következik, hogy az országos érdekképviseletnek az alapszabályában rögzített feladatain túl jelentősebb, és közvetlen feladatokat kell vállalnia a helyi, területi szakmai érdekképviseleti munkában. Ennek megvalósítása érdekében az Elnökség kezdeményezően lép fel a területi szakmai érdekképviseletek helyi szintű feladataiba való részvétel iránt, és felhívja a területi szakmai érdekképviseletek vezető testületeit a tagsági jogviszony tartalmi felülvizsgálatára, és kölcsönös előnyök alapján olyan együttműködési megállapodások megkötésére, melyek az alábbi célok és feladatok megvalósítását segítik elő:

- jusson érvényre az érdekképviselet jogalkotásban betöltött szerepének erősödése, ideértve a helyi önkormányzatok rendeletalkotásába való közreműködésében,
- javuljon a kölcsönös információellátottság az országos és a helyi szintű érdekképviseleti szervezeti struktúrában,
- jelenjen meg a területi szakmai érdekképviseletek alapszabályaiban (elsődlegesen együttműködési megállapodásokban) az országos és a helyi érdekképviselet szükségszerűségének és fenntartásának elkötelezett nyilatkozata, az érdekazonosságon alapuló összefogás, és a kétszintű, egyesített érdekképviseleti szervezeti struktúra kialakításának jövőbeni szükségessége, a LOSZ tagnyilvántartásához adatközlés, a LOSZ és a helyi érdekképviselet feladatának, tagdíjának tartalmi pontosításában együttgondolkodás,
- jöjjön létre konszenzus abban, hogy az Országos Szövetségnek a szervezeti struktúra megújításával kapcsolatos többletköltségek viselésében anyagi áldozatok vállalása indokolt,
- alakuljon ki közös konszenzus az országos és helyi érdekképviseleti feladatok meghatározásában, annak végrehajtásában mutatkozó egység

Ez a folyamat 2016-ban megkezdődött, több megyében a LOSZ-hoz kötődés felerősödött, így négy megyei szövetség esetében a megszűnés, a végelszámolás került napirendre. E megyékben továbbra is igény maradt az érdekképviseleti szerep fenntartására és létrejöttek itt is a helyi LOSZ képviseletek.

Sajnos három megye esetében a kilépés mellett döntöttek a helyi tagi közösségek, és csak csekély mértékben kérték a helyi érdekképviseleti tagságuk mellett a LOSZ közvetlen tagságukat.

Mindezek joggal vetették fel a kérdést, mit nyújt az országos érdekképviselet, miért van szükség az országos érdekképviseletre, mit várnak el a lakásszövetkezetek, társasházak, hogy tagok maradjanak és tagdíjat fizessenek?

A LOSZ Elnöksége elkötelezte magát abban, hogy a tagi kapcsolat erősítése, bővítése, a tagtoborzás az elkövetkező időszakban meghatározó és a legjelentősebb célok és feladatok között szerepeljen. Evvel egyenértékű célnak és feladatnak is tekinti az Elnökség a lakásszövetkezeti, társasházi érdekképviselet szükségességének igazolását, ideértve a fogyasztóvédelmi érdekvédelemmel történő kiegészítési célt is.

Az országos érdekképviselet, a LOSZ célja:

Az országos szövetség elnöksége javasolja, hogy a küldöttgyűlés erősítse meg, hogy a LOSZ eddigi, de a jövőt illetően kiemelt célja, hogy

- szolgálja, védi és gondoskodik tagjai, a lakásszövetkezetek, társasházak működésének, gazdálkodásának kiegyensúlyozott jogszabályi környezete fenntartását, fejlesztését,
- működteti az országos érdekképviselő eredményes ellátását segítő területi és ügyviteli szervezetét, ezt alapszabályában foglalt legfontosabb és legelső feladatának tekinti,
- segíti, ha szükséges, akkor megszervezi a helyi hatékony érdekképviselő és érdekvédelem megvalósítását, végrehajtását, a területi szakmai tagszövetségekkel a kétszintű érdekképviselői céljai elérését együttműködési megállapodásban rögzíti,
- továbbra is kívánja a kormány stratégiai partnerségi megállapodás megkötését, megújítását,
- partnerséget teremt a tagsággal, információs és propaganda tevékenységével segíti a lakásszövetkezeti, társasházi működés, gazdálkodás eredményességét.

A kihangsúlyozott célok és feladatok teljesítése, megvalósítása érdekében az elnökség olyan szervezeti, működési struktúra megvalósítását javasolja, mely ötvözi a helyi és az országos érdekképviselői feladatok ellátásának megoldását.

A LOSZ célját megvalósító szervezeti, működési struktúra

Az országos szövetség elnöksége javasolja, hogy a küldöttgyűlés, az eddig alkalmazott szervezeti felépítésének bevált tapasztalatait is alapul véve, erősítse meg, hogy a LOSZ az alábbiakban körülírt szervezeti, működési struktúrát valósítsa meg:

Továbbra is a LOSZ tagjaiból választott küldöttek alkotják a LOSZ legfelsőbb döntéshozó szervét, a küldöttgyűlést. A küldöttgyűlés által választott elnökség munkaképes, ügyviteli szervezeti egységet is alkotva segíti a hivatali szervezet tevékenységét. Az elnökség és a hivatali szervezet az elnök irányításával kölcsönös érdekazonosságon alapuló kapcsolatot tart a LOSZ helyi képviselői és a területi szakmai tagszövetségek vezetőivel, rajtuk keresztül a tagokkal. A területi szakmai szövetségekkel a kapcsolattartás további feladatit, kölcsönös elvárásait együttműködési megállapodás rögzíti. A LOSZ elnöke szervezi a tagi és a jogalkotás szereplővel való kapcsolattartás, valamint az oda-vissza irányú információ áramlás rendszerét, az alapszabályban rögzített érdekképviselői feladatok végrehajtását. A szövetség működésének átfogó ellenőrzését felügyelő biztos látja el.

Az alapszabályában meghatározott tagi körről a LOSZ-nak előírászerű saját tagnyilvántartást kell felvezetnie. A vázolt és javasolt szervezeti felépítés új eleme, hogy már a jelenlegi, de az újonnan megválasztandó vezető testület tagjainak be kell folyniuk az érdekképviselői ügyek intézésébe, segíteniük kell a hivatali apparátus munkájának eredményességét, együttesen, ha kell, megerősített személyi állománnyal gondoskodniuk kell a LOSZ képviselőknél és a területi szakmai ágazati szövetségekben tömörült tagság érdekképviselőtől elvárt feladatok teljesítéséről. Ebben a szervezeti felállásban a tagoknak nemcsak elvárásaik legyenek, hanem fogalmazzanak meg konkrét kéréseket, tegyenek javaslatokat megteendő intézkedésekre, adjanak információkat, melyeket napi munkájuk során tapasztalnak, és azok felhasználásával segítsék az érdekképviselői munka eredményességét. A tagok igényeljük a rendszeres visszaigazolásokat, a személyes találkozók megtartását és saját területükön is propagálják az érdekképviselői közreműködés fontosságát, annak eredményességéhez való egyéni és közösségi hozzájárulás szükségességét. Nem lehet eredményes az érdekképviselő, ha a tagjai csak várják az érdekképviselőtől a híreket, de nem tesznek azért, hogy a tagi tapasztalatokból számukra is profitáljon az általuk fenntartott szervezet. A jövőben csak a kölcsönös egymásrataltság és a sikerekben, gondokban való közös osztozás vezethet eredményre.

Az érdekképviselőről ma az tudat uralkodik, hogy nem ad semmit, nincs szolgáltatása, nincs kellően ismertette az ellátott feladat, az abból teljesülő napi, havi éves munkát segítő

eredmény. Az eredményességet nem lehet és nem is indokolt forintosítani. Fel kellene tenni azt a kérdést is, mi lenne, ha nincs érdekképviselő, milyen mértékben alakulna az érdekkörbe tartozó tagok gazdálkodása. Tudatosítani szükséges, hogy az érdekképviselő a tagsági díj ellenében alapvetően nem felmutatható tárgyi dolgok juttatására jön létre, hanem érdekalapon, olyan tevékenység ellátására, amelyet a tagok egyéneként nem, vagy képtelenek is lennének ellátni. Az érdekképviselő sikere a tagok sikere és ez motiválhatja létrehozását is. Szükségességét pedig csak a tagok igazolhatják, ha részt vesznek a szervezet működésében, megismerik a tevékenysége eredményeit, gondjait, azt képviselik is szűkebb környezetükben és tapasztalataikkal, javaslataikkal ösztönzik feladatvállalásra. Az elmúlt időszak legjelentősebb mulasztásának egyikeként lehet kijelenteni, hogy a tagok nem ismerték az általuk fenntartott érdekképviselő eredményeit, azt nem is adták tovább, így a tagi kör saját környezete sem tudta az érdekképviselő iránti igényt erősíteni, és gyakran ez vezetett, vagy vezethet ma is a kilépéshez. Mindemellett szükséges megjegyezni azt is, hogy a LOSZ tevékenységének megítéléséhez a mindenkor politikai hozzáállás is mértékadó, és ezt is indokolt a bíráló, vagy a tevékenység megítélésakor figyelembe venni. E kérdésekhez, az érdekképviselői tagsági kör bővítésének propagandájához kíván a LOSZ elnöksége a jövőképfarmálása során is fogódzkodót ajánlani.

A LOSZ jövőképe

A jövőképfarmalakulásához elsődlegesen az eddigi helyzetképfarmvázolása szükséges. Mit tudunk rögzíteni, mit harcoltunk ki és mit is értünk ebben a ciklusban? Összefoglalva és csak a leglényegesebbeket kiemelve az alábbiakat:

- az érdekképviselő megőrizte a lakásszövetkezeti törvényt, biztosította annak harmóniáját a társasházi törvénnyel,
- az új Ptk. nem akadályozza a lakásszövetkezetek működését, szabályozását,
- fenn maradt a tagi fizetési kötelezettség áfa mentessége,
- a LOSZ elérte a társasházak, közös képviselők regisztrációs kötelezettségét, megteremtve ezzel a két házkezelő szervezet közti egyenlőséget,
- a lakásszövetkezetek, társasházak státusza, gazdálkodása, integritása sértetlen,
- a szám- és könyvvitel szabályozás illeszkedik a házkezelő szervezetek non profit jellegéhez,
- a lakásszövetkezetek mindenhol továbbra is lakossági fogyasztóknak minősülnek,
- a vízi közműszolgáltatásnál a mellékmérős konstrukció stabil, még a bekötési mérőn mért különbség megszüntetésére is van lehetőség meghatározott feltételek esetén,
- számos végrehajthatatlan jogszabály megszüntetésre került (pl. gázüzemű berendezések felülvizsgálata, felvonók felújításának szabályozása, stb.)

Sajnálatos a rezsicsökkentés adminisztrációját szabályozó rendelkezés politikai indíttatású fenntartása, valamint az a tény, hogy létrejöttek a közmű-szolgáltatási holdingok és az NHKV.

Az ágazati érdekképviselő jövőképfarmének meghatározásához elengedhetetlen az eddigi eredményeink biztonságos megőrzése, minimálisan elvárható legalább ennek az állapotnak a fenntartása a lakásszövetkezetek, társasházak számára.

A jövőképfarm része, hogy a LOSZ

- kész együttműködni a kormányzattal, felkészült a jogszabályi környezet változásának kezelésére, korszerűsítési, vissza nem térítendő támogatású programok kidolgozásában való együttműködésre,
- harcolni fog a társasági adó és az SZJA adókedvezmények lakásszövetkezeti, társasházi bővítésére, annak egyenlő elbírálású feltételeinek kialakításáért,
- a jövőben is adni fog megfelelő szabályzatmintákat, jogszabályi állásfoglalásokat, a felvetett problémákban fogadókészséggel áll a tagok rendelkezésére,
- kiáll a szakmai képzés és a szakmai továbbképzés kötelező bevezetésnek ügye mellett, az ágazati elismertség fokozásáért,

- fenntartja a szakmai hitelességű információterjesztési lehetőségeket (honlap, hírlevél, rendezvények, stb.)
- kész együttműködési megállapodások megkötésére a jól és hatékonyan működő területi szakmai tagszövetségekkel, de fogadó kész a helyi és az országos érdekvéviselő egy kézben történő megvalósítására is, ha az érintett tagi közösségek azt önként igénylik, kéri.

Mindezek is indokolhatják, hogy a jövőben is szükség lesz a LOSZ-ra, talán nagyobb szükség, mint korábban bármikor. Éppen ezért az önkéntesség és az egymásrautaltság ma kevés lesz, a kölcsönös, összefogásban rejlő erőre és meggyőzésre is szükség van.

A költségvetési gazdálkodás

A tárgyévi költségvetési számok alakulását a mellékletben kiadott LOSZ 2017 évi beszámoló és eredménykimutatás, valamint az azokhoz kapcsolódó táblázat mutatja be.

A költségvetési táblázat számszaki, jelentősebb eltéréseit az alábbiak eredményezték, illetve indokolták:

- A bevételeknél indokolt megemlíteni a Miniszterelnökség részére készített lakóépület korszerűsítési tanulmány készítéséért kapott 5 millió forintos megbízási díjat.
- A pénzügyi bevételeknél a 2017. évi küldöttgyűlési határozat alapján csak az átalakított biztos hozamú portfólió 2017. második félévi hozama jelentkezett (a 2017. év első félév továbbra is árfolyamvesztéséget eredményezett, lásd költségek egyéb ráfordítások).
- Az egyéb bevételek sorban a LOSZ tulajdonában lévő lakás beázásból adódó pernyertes kártérítés szerepel.
- A kiadások anyagjellegű szolgáltatások költség nemnél az egyéb anyagjellegű költségnövekedést a LOSZ tulajdonában lévő lakásingatlan korszerűsítéshez (pályázathoz) szükséges többletigény, és a végelszámolás miatt megszűnő LOSZ-hoz csatlakozó megyék ingatlanállományának átvételével kapcsolatos többletterhek jelennek meg (pl. társasházi közös költség, stb.).
- A személyi jellegű (3. és 4. kiadási költség nemek) költségeknél a miniszterelnökségi tanulmányhoz igénybevett külső megbízási díj eredményezte a terv feletti többletráfordítást.
- Az egyéb költségeknél számszaki előkalkulációs hiba eredményezett az ÉCS-nél többletráfordítást, a bankköltség növekedése is tervezési hibára vezethető vissza, az eszközfajlesztésnél a LOSZ informatikai adatállományának a tervezettnél magasabb archiválási költségráfordítása okozott többletráfordítást (LOSZ mindenkori adatállományát saját háttértárolón archiválva oldotta meg).
- Az egyéb ráfordítások (7. költségnem) többlet költségigényét a tervezettnél jelentősebb vissza nem igényelhető áfa, és az ÉTK Kft. Építőipari költségbecslési segédlet támogatása, valamint a behajthatatlan, illetőleg elengedett tagdíj összege indokolta.

A kiadott táblázatok a mérleg és eredmény-kimutatással összhangban állnak, és ezek együttes értékelése alapján megállapítható, hogy a 2017. évi költségvetés teljesítése a tervezettnél magasabb veszteséggel záródott. A veszteség okait a fentiekben részletezett költségráfordítások alapvetően indokolják, mégis az Elnökségnek szembe kellett néznie azzal, hogy a veszteség alakulás korábbiakban elhatározott mérséklését nem sikerült teljesítenie. Az alábbiakban bemutatott tényadatokat tartalmazó táblázatból azonban látható, hogy a 2015. novemberi küldöttgyűlésen elhatározott költségvetési főösszeg csökkentési elvárás teljesült, azonban ennek a teljesítésnek az ára az volt, hogy a még így is mutatkozó bevétel-kiadás egyenlege a LOSZ készpénztartalék alapjának csökkenését hozta.

A 2018. évre a beszámoló küldöttgyűlés elé költségvetési tervet az Elnökség nem terjesztett be, erre a 2018 májusában sorra kerülő tisztségviselői választást is végrehajtó küldöttgyűlésen kerül sor. A LOSZ Elnöksége azonban látva az elmúlt két év eredményét, prognosztizált egy 2018. évi költségvetési előirányzati keretet, mely csak azzal valósítható meg, ha az országos szövetség küldöttgyűlése hatályon kívül helyezi az 1/2008. (04.24.) sz. küldöttgyűlési határozatát, amely a költségvetési hiány LOSZ készpénzvagyonból történő automatikus felhasználását engedélyezte. Ennek a küldöttgyűlési határozatnak a megszüntetése a LOSZ-t költségvetési kényszerpályára helyezi, és csak olyan költségnövekedés készpénzállományból történő pótlását teszi lehetővé, melyet előzőleg a küldöttgyűlés jóváhagy. Erre tekintettel az Elnökség - jelen 2017. évi beszámolójának keretén belül - indítványozza a LOSZ küldöttgyűlésének hivatkozott korábbi határozata hatályon kívül helyezését, és ezzel egyidejűleg költségvetési szinten meghatározni a készpénzállományból történő eredmény (veszteség) finanszírozás maximális mértékét. A 2018. évi költségvetési előrevetítésből ennek mértékére 6,5 – 6,7 millió forint közötti összegnél magasabb nem várható. Az Elnökség a jelentős tárgyévi veszteség, és a LOSZ készpénzállományának csökkenése ellenére 2018. évre tagdíjemelést nem tervez. A beszámolóban bemutatott költségvetési időszakok összehasonlító táblázata alapján ugyanakkor az Elnökség megállapítja, hogy a jövőben erősen beszűkült a költségvetés további mérséklésének lehetősége is. E tényeket előrebozsátva a 2018. évi költségvetés betérjesztése időpontjában a LOSZ Elnöksége indokoltnak tartja a költségvetés finanszírozásához szükséges további források feltárását, és egy ehhez igazított közép távú tagdíjemelési koncepció kidolgozását is.

Megnevezés	2015 tény	2016. évi tény	2017. évi tény	2018. évi terv
Kiadások	60754	54635	48193	34033
Bevételek	45164	24267	33666	27430
Adózás előtti eredmény	-15590	-30368	-14527	-6603
Mérleg szerinti eredmény	-15590	-30368	-14527	-6603
LOSZ tartalékalap felhasználás	15590	30368	14527	6603

A LOSZ Elnöksége a 2016-17. évek folyamán tett erőfeszítéseket a LOSZ költségvetésének mérséklése, kiemelten a szervezeti struktúra megújítása érdekében is. Az Elnökség ezt a folyamatot a 2017. májusi küldöttgyűlésen elfogadott határozat következetes végrehajtásával és a 2018 évi tisztújító küldöttgyűléssel kívánja lezárni. 2018-ban további költségvetés csökkentési intézkedéseket tervez, és ehhez igazított szervezeti struktúra kialakítását kívánja 2018-ban befejezni, ezzel is a következő mandátum időszakra vonatkozó feladatokhoz teremti meg a megfelelő alapokat.

LOSZ vállalkozás alapítás

A LOSZ Országos Küldöttgyűlésének 2017. május 24-i ülésén 7/2017.(V.24.) sz. küldöttgyűlési határozat született az Országos Szövetség jövőbeni jövedelmezőségét elősegítő vállalkozási tevékenység beindításáról.

A vállalkozás alapításának célja és indoka, hogy a LOSZ költségvetési szerkezetének reformja miatt a tagdíj mellett szükséges további bevételi forrást is bevonni az elkövetkező 1-3 évben. Ezt olyan jövedelemteremtő vállalkozás útján célszerű biztosítani, amely a LOSZ tagi érdekkörével hozható összefüggésbe. A LOSZ tagsági körében a társasházak ma 10 %-os arányt képviselnek, ami szükségesnek és indokoltnak teszi ennek az arálynak a növelését, fejlesztését. A társasház kezelési és mellette további eredményt hozó kiegészítő tevékenység megteremtésével, végzésével ez biztosítható.

A kft alapítását a LOSZ egy személyben, határozatlan időre hozza létre 1.5 millió Ft készpénz alapítói tőke és 1.5 millió Ft apport rendelkezésre bocsátásával. A vállalkozás főtevékenysége az ingatlankezelés, ezen belül is a társasházkezelés. A kft tevékenységi körébe ezen

túlmenően további több mint 40 egyéb tevékenységi kör kerül, melyek részben, vagy teljesen kapcsolódnak a főtevékenységhez, illetve a jövőbeni működés eredményorientált és kiterjeszhető tevékenységéhez.

A társaság székhelye megegyezik a LOSZ székhelyével: 1121 Budapest, Oltvány köz 6. A társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is. A társaság székhelye a vállalkozás fő és egyéb tevékenységei végrehajtásának helyszíne.

A társaság első ügyvezetésére és képviselésére jogosult ügyvezetője egyúttal a LOSZ törvényes képviselője.

Az alapítási előkészületeknél – két gazdálkodási időszakra vetített - pénzügyi terv megvalósítása – 2018. évi várható eredmény: 33.000,- Ft, 2019. évi várható eredmény: 3.370.000,- Ft - prognosztizálható. Az alapítandó kft. az indulás évében a várakozásoknak megfelelően csekély forint eredménnyel – esetleg veszteséggel - zár azzal, hogy a 2018-as üzleti évben terv szerint 2 fő létszámmal és éves átlagban legkevesebb 100-600 lakásegység/hó átlagos üzleti bevétellel számol. Ennek realitása a piaci felmérések alapján biztosított.

Az indulás évét követő évben a további üzleti fejlődés úgy tervezi éves átlag bevételi eredményei alapján pozitív eredményt, hogy a 2019-es üzleti évben éves átlagban legkevesebb 700-800 lakásegység/hó üzleti bevételi eredménnyel számol (a számítás egy folyamatosan növekvő, év végére 1000 lakásegységet elérő árbevételi lehetőséggel készült).

Nemzetközi kapcsolatok alakulása

A LOSZ költségcsökkentési terveinek végrehajtása során olyan elképzelés fogalmazódott meg, hogy a korábbi kedvező nemzetközi tagságunk akkor tartható fenn, ha az ahhoz kapcsolódó tagdíj mérték változatlan marad. Ez sajnos nem következett be, miután a 2016. évi tagdíj mértéknek csaknem a négyszeresét kellene fizetni. Ez az elnökség korábbi állásfoglalása szerint vállalhatatlan, és az a kísérlet, hogy a LOSZ tevékenységével legközelebb álló tárcáktól támogatást kérjünk, sikertelen lett, miután mind az NGM, mind az NFM elzárkózott tagdíj támogatási megkeresésünk elől. Az elnökség ezt követően hivatalosan is értesítse a nemzetközi szervezetet a tagsági jogviszonyunk megszűnéséről, melyre olyan válasz javaslat érkezett, hogy 500 €/év (cca. 156e Ft/év) partnerségi hozzájárulással a jogviszony fenntartható maradhatna.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

A LOSZ Elnöksége a 2017. évi tevékenysége fenti összefoglalásával nemcsak bemutatta az Elnökség elvégzett munkáját, hanem jelentős jövőbeni érdekképviselési munka megalapozásához is munkaanyagot állított össze. Ennek alapján indítványozza az Elnökség az előterjesztés megvitatását, és annak vita alapján történő elfogadását. Ugyancsak javasolja az Elnökség a LOSZ 2017. évi mérleg és eredmény-kimutatásának jóváhagyását is.

Budapest, 2018. március 1.

LOSZ Elnökség



Beszámoló jelentés

*a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége Felügyelő Biztosának
2017 évben végzett tevékenységéről*

A 2017 évben végzett illetve végrehajtott felügyelő biztosi ellenőrzési tevékenységem, annak során tapasztaltakkal kapcsolatos megállapításaimat az alábbiakban terjesztem elő.

Az országos szövetség elnöksége a 2017 évre összeállított, munkatervében szereplő üléseit megtartotta.

Az országos szövetség feladatát részben a küldöttgyűlés által előírt feladatok elvégzésével, azok végrehajtásával, másrészt az előre elkészített munkatervének megfelelően végezte. Megállapítható, hogy az országos szövetség elnöksége és testületei az alapszabályban, valamint az idevonatkozó jogszabályoknak, és rendelkezéseknek megfelelően végezték munkájukat.

A testületi ülések végig követték a szövetség tagi kapcsolatait, figyelemmel kísérték a szövetség egész évi munkáját, a küldöttgyűlés határozatainak végrehajtását. Az elnökségi ülésekre beterjesztett napirendek részletesen foglalkoztak a szervezet megújítási törekvésekkel, a tagi kapcsolatrendszerrel, a LOSZ törvényalkotáshoz, lakáspolitikához illeszkedő feladataival.

A testületi ülések meghívói, írásos anyagai időben eljutottak a meghívottakhoz, határozatképtelenség miatt elnökségi ülés nem maradt el.

A LOSZ Elnökségi üléseken állandó meghívottként részt vettem, melyekről, és az ott elhangzottakról hitelesített jegyzőkönyv készült. Az elkészült anyagok a szövetség irattárában nyilvántartással ellátva fellelhetők.

Az előző évekhez hasonlóan az elmúlt évben is számos tagsági megkeresést kaptam. Nagyon sok tagszövetkezetenél az utánpótlás kérdése, valamint a szabálytalan szövetkezetpolitikai tevékenységek okoztak sok problémát és gondot.

A megkeresések alapján továbbra is szükségesnek tartom a továbbképzések szorgalmazását. Hasznos dolognak tartom az elkövetkezendő időszakra tervezett szakmai bizottságok felállítását, részben a szövetség elnökének tehermentesítése, részben a helyes jogalkalmazás és a törvényesség biztosítása érdekében.

A pártoló tagság helyzetét vizsgálva megállapítható, hogy az érdeklődés ez irányba csökkent, ez megerősíti az elmúlt időszak ezzel kapcsolatos megállapításait, mely szerint elérhető, ésszerűen megvalósítható pályázati lehetőségek nincsenek, így a beruházások iránti érdeklődés a lakásszövetkezetek, társasházak részéről erősen lecsökkent, ebből adódóan a pártoló tagoknak visszaesett az üzleti érdeklődése is.

Vizsgáltam a szövetség szigorú számadású nyomtatványainak nyilvántartását, valamint az utalványozások szabályszerűségét. Ellenőrzésem alkalmával ezeket rendben találtam.

A szövetség szerződéseit azok rendszerét is áttekintettem az elmúlt évben (munkaszerződések, pártoló tagi megállapodások, megbízási szerződések, honlap fenntartás, stb.), azokat szabályszerűen rendben találtam, a szerződések tartalma a velük kapcsolatos küldöttgyűlési illetve elnökségi határozatokban foglaltakkal megegyeznek.

A szövetség égisze alatt működő „Otthonunk” alapítvány munkáját folyamatosan figyelemmel kísértem, velük a kapcsolattartásom folyamatos, működését megfelelőnek ítélem meg.

A LOSZ beszámoló küldöttgyűlése előtt megkerülhetetlen, hogy a LOSZ elmúlt időszak gazdálkodását elemezzem. Elemzésem három részre osztottam:

1. mérleg, eredmény kimutatás elemzése
2. a LOSZ 2017 évi költségvetési összesítése
3. szükséges intézkedések megtétele

1.

Vizsgálva a szövetség 2017 évi eredmény kimutatását az állapítható meg, hogy a korábbi évekhez hasonlóan az elmúlt év is negatív eredménnyel zárult. 2016 évben az alaptevékenység -23 902 eFt volt, míg a vállalkozói tevékenysége -6 467 eFt, összesen -30 369 eFt volt. Ugyanez 2017 évben kedvezőbben alakult, az alaptevékenység -14 376 eFt, míg a vállalkozói tevékenység -151 eFt veszteséggel zárt, amely összesen -14 527 eFt jelentett. Meg kell jegyezni, hogy az egyéb bevételeknél jelentkező 5 000 eFt – kormányzati tanulmánykészítési - bevétel szépítette a képet, mert e nélkül a veszteség nagyobb mértékű lett volna.

A mérleg adatai szerint az elmúlt év működő tőkéje 173 064 eFt volt, ami közel 10 000 Ft-tal kevesebb a 2016 évinél. A befektetett eszközök több mint 3 000 Ft-os növekedést mutat, ami a végelszámolás miatt megszűnő területi szövetségektől ingatlanvagyonból származott, került a LOSZ-hoz. A mérlegből is látható az elmúlt év tőkeváltozása, valamint a szövetség vagyonának csökkenése.

2.

A költségvetési táblázatból látható, hogy a bevételeink tervezett szint feletti alakulását is figyelembe véve a 2017 évi pénzügyi helyzet, a korábbi évek aggasztó állapotára, a LOSZ további vagyoncsökkenési helyzetére utal. Hozzá kell fűznöm, hogy a tagsági kintlévőségek alakulása is aggasztó, 2.599.354.- Ft, és az is elgondolkodtat, hogy ebből egy tagszervezet tartozása több, mint két millió forintot tesz ki.

A tárgyévi és a korábbi időszak LOSZ költségvetési szerkezetét vizsgálva megállapítható, hogy egy-egy költségcsoport aránya az összes költséghez viszonyítva meghatározó és gyakorlatilag azonos arányt képvisel. A korábbi és a 2017 évi költségvetés szerkezetében is az összes költségből például a személyi jellegű költségek átlagosan 46 %-os, az egyéb költségek 32 %-os arányt jelentenek. Mindezekből levonható következtetés, hogy az elmúlt évben meghirdetett és bevezetett takarékosági intézkedések az alábbi táblázati összesítés szerint hoztak ugyan eredményt, de a vagyoncsökkenés mértéke nem a várakozásoknak megfelelően alakult, azaz nem a kívánatos mértékben mérséklődött. A LOSZ elnöksége költségvetés mérséklési intézkedéseinek hatása a táblázatból egyértelműen láthatók, mind kiadási, mind a bevételi tételek összességében csökkentek, de a vagyonból a pótlás csaknem azonos szinten maradt.

Megnevezés	2015 tény	2016. évi tény	2017. évi tény
Kiadások	60754	54635	48193
Bevételek	45164	24267	33666
Adózás előtti eredmény	-15590	-30368	-14527
Mérleg szerinti eredmény	-15590	-30368	-14527

3.

A LOSZ költséggazdálkodásának további javítására az alábbiakat indítványozom:

- szükségesnek tartom a tagépitést, a tagtoborzást, mert csak ezzel lehet a tagdíjbevételt növelni és így elvárta 20 000 eFt bevételt elérni,
- a tagsági szám növelésének elsőrendű figyelembevételével szabad csak a tagdíjemelést lehetőségéhez nyúlni, tekintettel a tagi jövedelmi és fizetőképességi helyzetre, ebből adódóan 2018-ban tagdíj emelést a (-) eredmény ellenére sem javaslok

- az ismert nehézségek ellenére fontos lenne további pártoló tagság felkutatása, és bevétel szempontjából mielőbbi aktivizálása,
- időszerűvé vált a szövetség vállalkozás alapításának megvalósítása, a középtávú bevétel növelése szempontjából. E tekintetben komoly propagandát, reklámtevékenységet kell kifejteni - a budapesti tagszövetség piac szerzési közreműködésével is -, hogy minél jelentősebb számú megbízás legyen elérhető. Indokolt, hogy a LOSZ mindenkori elnöksége gyakoroljon felügyeleti feladatot a vállalkozás felett, ha kell, és szükséges haladéktalanul avatkozzon be, segítse a vállalkozás piacépítési és tartós növekedési pozícióját, tevékenységét.
- a meglévő pénzállománnyal kapcsolatban a jelenlegi portfóliót teljes egészében biztos hozamú portfólióra kell cserélni, még ha a mai piaci kamatviszonyok ezzel ellentétes alacsony hozamot nyújtanak is, de a tőkeveszteséget ezzel meg kell szüntetni. (korábbi felvetésekre történt már portfólió átalakítás, de azt nem tartom elégségesnek)
- a küldöttgyűlés kötelezze az elnökséget a tagdíj tartozások következetes és tárgyéven belüli behajtására, miután álláspontom szerint ilyen feszített költséggazdálkodás mellett nem engedhető meg a jövőben ilyen jelentős tagsági tartozás. Javaslom, hogy az elnökség dolgozzon ki a tagdíjfizetési morált, tagi kötelezettséget segítő, erősítő szabályozási feltétel rendszert,
- végezetül indítványozom, hogy a küldöttgyűlés írja elő a bevételekkel arányos, költségvetés összeállítási kötelezettséget, amelynek teljesülését az elnökség legalább negyedéves időszakonként ellenőrizzen, és ha az indokoltá válik, azonnali avatkozzon be.

Tisztelt Küldöttgyűlés!

Felügyelő biztosi jelentésem, beszámoló, ezekben foglalt megállapításaim, javaslataim nemcsak a tárgyévi LOSZ érdekképviselői működésre, gazdálkodásra, hanem a teljes mögöttünk lévő mandátum időszakokra is kiterjeszhető. Így a közelgő tisztségviselői választásra is tekintettel kérem a Tisztelt Küldötteket, hogy a jelentésem vitassák meg, a benne lévő javaslatokkal együtt fogadják el.

Budapest, 2018. március 01.

Farkas Béla sk.
a LOSZ Felügyelő Biztosa

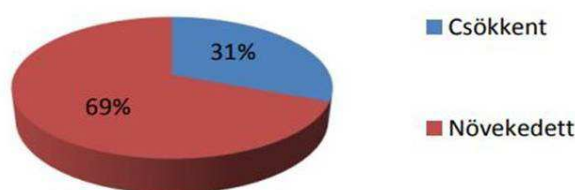


Akár 20 százalékkal is nőhetnek idén a kivitelezői díjak

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) tagszervezeteit és az építőipar jelentősebb szereplőit megkeresve felmérte, hogy 2017. évben milyen változásokat okoztak a piaci körülmények, illetve a cégek milyen várakozásokkal tekintenek a 2018. évre.

A felmérésben résztvevő cégek túlnyomórészt Kft-ként működő társaságok voltak, átlagos állományi létszámukat tekintve a néhány főtől egészen a több száz főt foglalkoztatókig. Az árbevételre vonatkozó válaszok azt mutatják, hogy a tavalyi évben a vállalkozások kétharmadánál az értékesítés nettó árbevétele növekedett a korábbi évhez képest. Ez egyben arra is utal, hogy az építőipar országosan, összességében kapacitástartalékokkal kezdte a 2018. évet. Az árbevétel-arányos jövedelmezőség továbbra is lassú növekedési pályán maradt. A cégek több mint felénél meghaladja az inflációt, és csak minden tizedik válaszdónál 10% feletti.

2017. évi nettó árbevétel változása az előző évhez képest



A várakozások szerint 2018. első félévében ez a tendencia tovább folytatódik, 40%-uk szerint javulni fog az árbevétel arányos jövedelmezőségük, a többiek stagnálásra számítanak. A megrendelések közel felét mára a magánmegrendelések teszik ki.

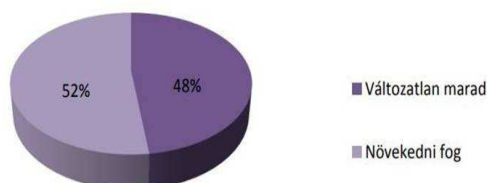
A korábbi évek felméréseivel ellentétben a cégek a tevékenységüket jelenleg leginkább akadályozó tényezőként ezúttal a szakemberhiányt emelték ki. A válaszadók 82%-a nem rendelkezik a megrendelésállomány teljesítéséhez szükséges, megfelelő mennyiségű és minőségű munkavállalóval. Hogy kikből van hiány? Tulajdonképpen az építőipari szakmák teljes skálája említésre került. Ennek a problémának a hosszú távú megoldása igen komoly és sürgető lépéseket igényel mind a szakma, mind a mindenkori kormány részéről.

Üzleti tevékenységet akadályozó tényezők



A szakemberhiány problémaköre magával hozta az ágazatban a bérek emelkedését is. A felmérésből is jól látszik, hogy az inflációt jóval meghaladó mértékben fejlesztették a béreket. 2017-ben a válaszadók átlagosan 13%-kal emelték, idén pedig további 9%-os bérfejlesztést terveznek a vállalkozások. A bérek nagyobb arányú emelését elsősorban a 40-60 főt foglalkoztató cégek tervezik. Hozzá kell tenni, hogy a béreket illetően a versenyszférát figyelembe véve az építési ágazatban továbbra is igen alacsony a bérszint, különös tekintettel a magasan képzett szakmunkások körében. További lépéseket kívánnak tenni a szakemberállomány tudásszintjének fejlesztésében is. Azok a cégek, amelyek tavaly csak a fizikai dolgozók vagy csak a menedzsment továbbképzésére fordítottak anyagi erőforrásokat, azok idén már mindkét kört be kívánják vonni a továbbképzésbe. Ezen felül állományi létszámukat is fejleszteni kívánják, a válaszadók fele létszám bővítési tervekről számolt be.

A foglalkoztatottak létszáma a következő 6 hónapban

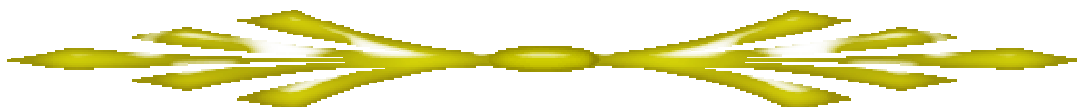


A már meglévő szakemberhiánnyal és a létszámbővítési tervekkel összefüggésben elmondható, hogy mindez a közeljövőben a legális bérek további emelkedését generálja, csökkenni fog a nem jogszerűen foglalkoztatottak aránya. Ezzel párhuzamosan a meglévő kapacitás összetételének korszerűsítését is át kell gondolniuk a cégeknek, hiszen az utóbbi években a kapacitáskihasználtság jóval alacsonyabb volt. Jelenleg a cégek 60%-ánál a kapacitáskihasználtság 80% feletti, 20%-uknál pedig a rendelésállományt meghaladja. Mindez előrevetíti a kapacitásbővítés piaci kényszerét 2018. év egészére.

A felmérés kitért az árak változására is. A 2017. év elejétől tapasztalható áremelkedés nem állt meg. Az építőanyagok, a fuvardíjak, az építőgépek bérleti díjai a várakozások szerint további 15%-kal fog emelkedni, míg az élőmunka költségei bizonyos területeken, és az alvállalkozói díjak akár 20%-kal is változhatnak. Ez különösen nehéz helyzetbe hozza azokat a kivitelezőket, akik 2016 évben vagy 2017. év első felében szerződtek és csak a szokásos 5-6 % árváltozást tervezték bele vállalási áraikba. A piaci árváltozások következtében sok esetben komoly problémát okozhat a kivitelezés korábbi vállalási árakon történő megvalósítása. Az emelkedő árak, a megemelkedett bérek pedig az újonnan kötött szerződésekben vállalt kivitelezés teljes költségét még feljebb fogják tornáztatni. A vállalkozások likviditását ugyan nehezíti, hogy a partnerek átlagosan 20%-a késedelmesen fizet, a kintlévőségek behajthatóságának megítélése azonban sokat javult, a tartozások 95%-át behajthatónak minősítik a vállalatok. Kétharmaduk szerint pedig összességében pozitív irányba mozdult a lánc tartozás helyzete az elmúlt évekhez képest. A cégek tevékenységük, szerződésvállalásaik teljesítése során előforduló forráshiány kiküszöbölése érdekében elsősorban belső forrásokat, folyószámlahitelt, valamint különböző lízingkonstrukciókat vesznek igénybe. A jövőt illetően azonban a vissza nem térítendő támogatásokat kívánják nagyobb arányban kihasználni a vállalkozók. Ennek egyik pillére a tavaly novemberben aláírt, a Nemzetgazdasági Minisztérium és az ÉVOSZ között létrejött együttműködési megállapodás eredményeként, az építési ágazatban technológiai korszerűsítésre, a hatékonyság növelésére kiírt pályázat, a másik pedig a munkahelyi képzések támogatására, a mikro-, kis- és középvállalatok, valamint a nagyvállalatok munkavállalói képzésére kiírt GINOP pályázatok lehetnek.

Összességében elmondható a cégekről, hogy üzleti helyzetükkel elégedettek, azt általában jónak ítélik meg. Alapvetően bizakodóan tekintenek a 2018. évre, a piaci bizalmi index elérte a gazdasági válság előtti szintet.

(Forrás: ÉVOSZ sajtóközlemény)



Egyre kevesebbet ér a pénzünk a lakáspiacon

A KSH adatai szerint 2015 júniusától a tavalyi év végéig duplájára nyílt a bérek és a kínálati lakásárak között az olló. Míg 30-35 százalékos növekedés volt a bérekben, addig az lakásárak elérték a 66 százalékos emelkedést, az elkövetkező időszakban pedig már nem is várható további jelentős munkabér-növekedés – mondta *Mester Nándor*, az *Othontérkép vezető elemzője*.



Az InfoRádióban azt is mondta, tavaly a nettó átlagbér 13 százalékkal, a lakásárak pedig 18 százalékkal emelkedtek.

Olyan magasan vannak az ingatlanárak, hogy ezt a növekedési ütemet biztosan nem fogják tartani. Az Otthontérkép elemzése szerint még 5-8 százalékkal drágulhatnak az ingatlanok. Ez azzal magyarázható, hogy az ingatlanfejlesztők áthárítják az alapanyagárak és a munkabérek növekedését az új építésű lakások árába, ugyanakkor az elemzők szerint az áremelkedés már elérte a tetőpontját.

Mester Nándor elmondta, a lakásbérletben is megfigyelhető az árnövekedés: a fizetések 30-35 százalékát költik átlagosan a bérleti díjakra, de hozzátette, főleg Budapest belső kerületeiben, már elérték a drágulás felső határát, így további jelentős árnövekedés már nem várható.

(Forrás: infostart.hu)



Pályázati felhívás

A veszprémi 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet Igazgatósága pályázatot hirdet
ügyvezető igazgatói
munkakör betöltésére

Az ügyvezető igazgató feladata:

felelős a lakásfenntartó szövetkezet gazdálkodási tevékenységéért, valamint a szövetkezethez tartozó egyedi fűtésű (tetőtér kazános) épületek működtetésével, karbantartásával kapcsolatos vezetői feladatok ellátása, valamint az ügyvezetői munkaszervezetének irányítása, ellenőrzése.

A munkakörrel kapcsolatos részletes információk beszerezhetők a Lakásszövetkezet irodájában (Veszprém, Simon István 2/B, telefon:427-367).

Pályázati feltételek:

- felsőfokú iskolai végzettség (építőmérnöki szakirány előnyt jelent);
- büntetlen előélet;
- magyar állampolgárság;
- legalább öt éves vezetői gyakorlat,
- ingatlankezelői végzettség, valamint
- társasházkezelői képesítés és gyakorlat,

A pályázathoz csatolandó:

- részletes szakmai önéletrajz (mely tartalmazza az előző munkahelyek, munkakörök feltüntetését);
- a végzettséget, szakképzettséget igazoló okiratok hiteles másolata;
- vezetési elképzeléseket tartalmazó részletes szakmai program;
- három hónapnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány;
- bérigény megjelölése.

Egyéb információ: a munkakör főállású munkaviszony létesítésével tölthető be, a vezetői megbízás – 3 hónapos próbaidő után – 3 éves határozott időre szól, amely alkalmasság esetén meghosszabbítható, határozatlan időre változtatható.

A pályázat benyújtásának határideje: 2018. március 31.

A pályázat elbírálásának határideje: a benyújtási határidőtől számított 30 nap.

A munkakör betölthető 2018. június 01-től.

A pályázat benyújtásának helye: 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet – 8200 Veszprém, Simon István u. 2/B.(személyesen vagy postai úton, zárt borítékban).

A borítékra kérjük ráírni: „Ügyvezető igazgatói pályázat”



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