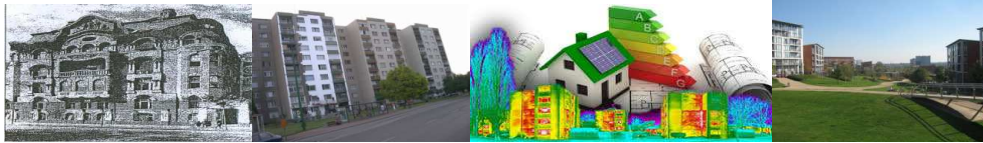


# Otthonunk on-line 2018.04.



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

## **LOSZ - Otthonunk KFT – LÉTÉSZ Szakmai nap Meghívó**

**Tisztelt Érdeklődő Társasházi Közös Képviselő, Tulajdonos, Lakásszövetkezeti Tisztségviselő, Tag!  
Szeretettel meghívjuk Önt társasházkezelő, ingatlankezelő szakmai napunkra!**

**Időpont és helyszín: 2018. május 9. (szerda), 13:00-17:00 óra - Budapest Zichy Géza u. 4. alagsori előadóterem.**

A program keretében előadás lesz a 2019. január 1-vel módosuló társasházi törvény változásáról, és a – 2018. május 25.től esedékes – adatvédelmi szabályzatkészítési kötelezettségéről.

A szakmai napon az előadás keretein belül bemutatkozik a LOSZ-Otthonunk Kft., melyet a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége alapított és feladatául kimagasló szakmai ingatlan és társasházkezelési tevékenység ellátását, társasház, vagy lakásszövetkezet üzemeltetését, közös képviseletet, vagy lakásszövetkezet esetében ügyvezetés ellátását tűzte ki. A kft célja gazdaságos, takarékos üzemeltetés és elégedett lakóközösség elérése szerepel.

A szakmai nap 2000.- Ft regisztrációs díjhoz és előzetes regisztrációhoz kötött.

Érdeklődés esetén további információ: [info@letesz.hu](mailto:info@letesz.hu), tel: 1-220 6513 vagy 30-9191 340

Jelentkezési határidő: 2018. május 7. (hétfő) 15:00 óra. Látogasson meg bennünket a <http://www.letesz.hu/letesz-otthonunk-kft/> és a <https://www.facebook.com/otthonunk.letesz.1> weboldalainkon is.

Megköszönjük figyelmét, várjuk szeretettel

LOSZ - OTTHONUNK Kft - LÉTÉSZ



## **FELHÍVÁS**

**SZJA 1%**

**az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány javára**

Amennyiben Ön még nem döntötte el, hogy mely nemes ügy mellé kíván állni ez évben, kérjük, hogy jelölje meg kedvezményezettként SZJA adójának 1%-os nyilatkozatában a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) által 2000-ben alapított

**Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványt  
Adószámunk: 18101890-2-43**

Alapítványunk az adóhatóságnál 19062 sorszámom regisztrált szervezetként megfelel a vonatkozó előírásoknak.

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

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

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

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

### Hogyan lehet az 1 százalékról rendelkezni?

1.) ha bevallását az eSZJA oldalon keresztül nyújtotta be, akkor annak tervezetét meglehet 2018. március 15-től a [www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)-ról és a [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu)-ról elérhető eSZJA oldalon. Ha egyetért az adóbevallási tervezettel és elfogadja azt, akkor a tervezet az Ön személyijövedelemadó-bevallásává válik. Egyidejűleg ne feledkezzen el az adója 1+1 százalékának felajánlásáról sem, melyet szintén az online felületen ugyancsak május 22-ig tehet meg.

2.) ha SZJA 1 %-os felajánlását 2018-ban a 17SZJA adóbevallás un. 17EGYSZA lapján készíti el akkor a rendelkező nyilatkozat a bevallási nyomtatvány részét képezi, így az a magánszemély, aki adóbevallást, adónyilatkozatot vagy egyszerűsített bevallást kérő nyilatkozatot ad, vagy a bevallási nyilatkozatát az adóhatósághoz küldi meg, a nyomtatvány megfelelő lapjának kitöltésével rendelkezhet.

(a 17EGYSZA lapot letöltheti erről a weboldaltól:

[https://www.nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/nyilatkozatok/17EGYSZA.html](https://www.nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/nyilatkozatok/17EGYSZA.html), és elektronikusan az ügyfélkapun keresztül kell beküldeni a bevallási lapokkal, vagy a NAV által kiküldött bevallási dokumentációban található 17SZJA ADÓNYILATKOZAT nyomtatvány kitöltésével és a bevallási borítékban az adóhatósághoz történő beküldéssel).

**A rendelkező nyilatkozatok beadási (beküldési) határideje eSZJA oldalon keresztül és önadózók esetében is: 2018. május 22.**

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

**Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi  
Alapítvány Kuratóriuma**



## **Tájékoztató**

a LOSZ 2018. március 21-i országos küldöttgyűlésének határozatairól

Tájékoztatjuk a LOSZ tagjait, hogy a 2018. március 21-én megtartott LOSZ országos küldöttgyűlés az alábbi határozatokat hozta:

### **1/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Elnökségének 2017. évi szóbeli és írásbeli beszámolóját megvitatta és azt a vitában, valamint a vita-összefoglalóban elhangzottakkal kiegészítve elfogadja.

### **2/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ 2017. évi költségvetés teljesítéséről szóló kimutatást, a LOSZ 2017. évi egyszerűsített beszámolóját és eredmény-kimutatását az írásban kiadott számszaki adatokkal megegyező, 173.064 eFt mérleg-forrás főösszeggel és -14.527 eFt tárgyévi eredménnyel (veszteséggel) elfogadja.

### **3/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Elnökségének 2017. évi szóbeli és írásbeli beszámolójában a LOSZ szervezeti felépítésre és jövőképre vonatkozó előterjesztést megvitatta és elrendelte annak a vitában, valamint a vita-összefoglalóban elhangzottakkal kiegészített, végleges formájának összeállítását, valamint annak a soron következő, tisztségviselőiket választó 2018.05.16-i küldöttgyűlés elé történő beterjesztését.

### **4/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Elnökségének jövőbeni költségvetés alkotási előterjesztéséhez előírja a bevételekkel arányos kiadási költségvetési szerkezet összeállítását azzal, hogy 2018. január 1-jétől megszünteti a LOSZ készpénzállományból történő veszteség mértékének automatikus pótlását, és a mindenkori tárgyévi költségvetésben állapítja meg az elvárható veszteségpótlás összegének nagyságrendjét. A küldöttgyűlés egyidejűleg az 1/2008. (04.24.) sz. küldöttgyűlési határozat LOSZ költségvetés LOSZ készpénzállományból történő veszteségpótlási kötelezettségének szakaszát hatályon kívül helyezi.

### **5/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozati javaslat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Felügyelő biztosának 2017. évi írásos és szóbeli beszámolóját a vitában és a vita összefoglalóban elhangzottakkal kiegészítve teljes egészében elfogadja.

### **6/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése, mint alapító egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságot hoz létre 2018.03.21-i nappal, melynek neve: LOSZ-Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Ingatlankezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság.

A társaság székhelye: 1121 Budapest, Oltvány köz 6. Az Ingatlan tulajdonosa részéről a székhely használatára vonatkozó nyilatkozat megadásra került.

A Társaság törzstőkéje 3 000 000 Ft, azaz hárommillió forint, amely készpénzből és apportból áll, az alábbiak szerint.

- a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége tag készpénz üzletrésze: 1 500 000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint
- a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége tag apport üzletrésze: 1 500 000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint (apport jegyzék szerint)

A LOSZ-OTTHONUNK Lakásszövetkezeti és Társasházi Ingatlankezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője, képviselője, vezető tisztségviselője – **megbízási** jogviszonyban - a társaság megalakítása napjától 2019. 05. 31. napjáig határozott időre Farkas Tamás Attila, a LOSZ törvényes képviselője.

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése felhatalmazza a LOSZ Elnökségét, hogy a társaság alapításával kapcsolatos eljárást a küldöttgyűlés határozatának megfelelően hajtsa végre.

**7/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése egyetért a LOSZ Housing Europe nemzetközi szervezetnél partnerségi jogviszony létrehozásával és az ahhoz kapcsolódó 500 €/év partnerségi hozzájárulás összegével.

**8/a/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítási javaslatainak egyben történő beiktatását az előterjesztett formában nem fogadta el.

**8/b/1/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítás azon fejezeteinek módosítási indítványát, melyek a küldöttválasztás új szabályaira vonatkoztak, elfogadta.

**8/b/2/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítás azon fejezeteinek módosítási indítványát, mely a tisztségviselők küldött pozíciójának megállapítására vonatkozott, a küldöttgyűlés erre vonatkozó döntése alapján elfogadta.

**8/b/3/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítás azon fejezeteinek módosítási indítványát, mely az elnökségi taglétszám változatlan – 5 fő – létszámban maradjon, és az elnöki tisztség főállású és/vagy megbízási jogviszonyban is ellátható lehet, elfogadta.

**8/b/4/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítás azon fejezeteinek módosítási indítványát, mely az üdülőszövetkezeti tagdíj és a küldöttválasztási jogosultságra vonatkozó szabályokat tartalmazta, elfogadta.

**8/b/5/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozati javaslat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítás azon fejezeteinek módosítási indítványát, mely a munkabizottságokra vonatkozó érdemi alapszabályi szabályozást átalakítja, és a munkabizottság elnökét a munkabizottsági tagok maguk közül választják meg, elfogadta.

**8/b/6/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozati javaslat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítás azon fejezeteinek módosítási indítványát, mely a hatályba léptetés és az egyes fejezetekben lévő konkrét jogszabályok számának törlését, mint technikai, jogszabály kiváltási pontosítást tartalmaztak, elfogadta.

**8/b/7/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozati javaslat:**

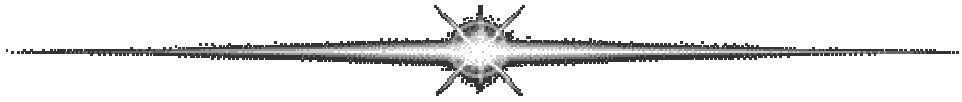
A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítási indítványát, mely a IV. fejezet 2. pont e. alpontban szereplő rendelkezés törlésére vonatkozott elfogadta.

**8/b/8/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozati javaslat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a beterjesztett LOSZ alapszabály módosítás azon fejezeteinek módosítási indítványát IV. fejezet 1. pont s. alpont 3. és 7. bekezdése), mely a küldöttválasztó gyűlések részletes szabályainak LOSZ SZMSZ-ben történő megállapítására, illetőleg a küldöttválasztó gyűlések alapvető megszervezésére vonatkozott elfogadta.

**8/2018.(III.21.). sz. küldöttgyűlési határozati javaslat:**

A LOSZ Országos Küldöttgyűlése a LOSZ Elnöksége által írásban beterjesztett alapszabály-módosítási indítványt megvitatta, és a módosításokkal együtt egységes szerkezetbe foglaltnak elfogadta. A módosított rendelkezések aláhúzással és vastagítással, míg a módosítás tervezetében a törlendő rendelkezések áthúzással kerültek megjelenítésre.



**Tájékoztató és Felhívás**

a lakásszövetkezetek és társasházak adatvédelmi szabályzatának mintakészítési kötelezettségéről

Tájékoztatjuk a LOSZ – LÉTÉSZ lakásszövetkezeti és társasházi tagjait, hogy első olvasatban elkészült a 2018. május 25-től bevezetésre kerülő, az EU - GDPR - irányelvén alapuló adatvédelmi szabályzat minta.

Az EU irányelv hazai bevezetéséhez, értelemszerűen a szabályzatkészítéshez is kiegészítő magyar jogalkotásra is szükség van (ezt erősítette meg a LOSZ Igazságügyi Minisztériumtól kért állásfoglalása is). A hazai kiegészítő jogalkotás megjelenési időpontja azonban egyelőre bizonytalan. Az elkészült LOSZ mintaszabályzatot 2018 áprilisában a LOSZ Jogi Munkabizottsága áttekinti, és ennek a felülvizsgálatnak az eredményeként születik döntés a mintaszabályzat kiadásának időpontjáról. Mindezekről külön értesítést és felhívást is kiadunk 2018. április 30-ig.

A hazai jogalkotástól függően a LOSZ minden szükséges segítséget meg fog adni tagjainak, annak érdekében, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak adatvédelmi szabályzatkészítési kötelezettsége ne essen késedelembé, illetőleg minden LOSZ tag kellő időben rendelkezessen hatályos adatvédelmi szabályzattal.

A fentiek alapján az adatvédelmi szabályzatot a LOSZ – LÉTÉSZ tagjai kedvezményes térítés alapján vehetik át és amennyiben igénylik, külön térítés ellenében adaptációs segítséget is kérhetnek. A kedvezményes térítés összege és az esetleges adaptációs költség mértéke kalkuláció alatt van, de mindenképpen a közkezen forgó és ismert piaci szabályzatkészítési költségek töredéke lesz.

Országos érdekképviselőnk a nem LOSZ – LÉTÉSZ tagok számára is készséggel áll rendelkezésre a mintaszabályzattal, de ők nem élhetnek a kedvezményes térítési lehetőséggel.

Az adatvédelmi szabályzat alapelveiről, a minta szabályzat szerkezeti felépítéséről a LOSZ - Otthonunk Kft és a LÉTÉSZ közös rendezvényén lehet további információkhoz jutni. (Időpontja: 2018. május 9-én 13:00 órától, helyszíne: 1146 Budapest, Zichy G u.4. LÉTÉSZ rendezvényterem). A rendezvényről a LOSZ [www.losz.hu](http://www.losz.hu), illetve a [www.letesz.hu](http://www.letesz.hu) honlapokon lehet további információt beszerezni.

## **Hosszú távú stratégiát szeretne az ágazat**

A demográfiai helyzet javítása elképzelhetetlen az otthonteremtés támogatása nélkül – közölték a Világgazdaság Új ciklus sorozatában megkérdezett építőipari vezetők, akik a lakásépítések további ösztönzésére és a turisztikai ágazathoz hasonló, hosszú távú építésgazdasági stratégiai programra számítanak.

Nemrég elkészült az építésgazdasági stratégia munkaanyaga a Nemzetgazdasági Minisztérium gondozásában, de az előző ciklusban már nem került kormány elé. Az új ciklusban éppen ezért az új kormány prioritásaival kiegészített változat mielőbbi elfogadását várja és szorgalmazza a szakma. Az első nyilatkozatok alapján arra számítanak, hogy az új kormányprogram középpontjában a családok állnak majd, mert hangsúlyos elem lesz a demográfiai helyzet javítása – mondta a Világgazdaságnak Koji László, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) elnöke. Mindez elképzelhetetlen a lakáshoz jutás, a felújítások, a panelprogram, a piaci és szociális alapon álló bérlakás-konstrukciók beindításának támogatása nélkül.

### **Évi 30 ezer új lakás kellene**

A szakszövetségi vezető szerint teljesen a helyére kell kerülniük az uniós értékek szerinti lakásszámoknak is, ami magyarországi léptékben a tavalyi 14 ezerrel szemben legalább 30 ezer új lakás építését és évente 300 ezer felújítását teszi szükségessé a jelenlegi 180 ezer helyett.

A Modern városok program mintájára a Modern falvak program beindítása is fontos és időszerű a kistélepülések jövője szempontjából. Koji László mindenekelőtt arra számít, hogy a kormány pontosan meghatározza, melyek azok az indítani kívánt közép- és hosszú távú programok, amelyek építési beruházással járnak, és amelyekre a szakmának is fel kell készülnie. Az infrastruktúra-fejlesztések mellé pontos ütemezésre és forrásokra van szükség, de még sok a kérdőjel.

Az építőipar, építésügy kormányzati képviselete és felügyelete terén az ÉVOSZ elnöke szerint az előző ciklusban voltak a szakma számára nehezen követhető munkamegosztások. Egy letisztultabb kormányzati struktúra, kisebb bürokrácia hatékonyabbá tehetné az érdemi munkát. Koji László jelentős pozitívumnak tartja, hogy a kormány belátta, tűzoltó munkára lesz szükség az építőipar támogatása területén. Ennek jegyében különítettek el az ágazat gépesítésére 20 milliárd forintos támogatási keretet, és ebből indulhatott el 13 milliárddal a munka melletti képzés támogatása.

Az Évosz-nál felmerült, hogy a felnőttképzést nem a dolgozó, hanem a munkaadó számára kellene kötelezővé tenni.

Az építési ágazat súlyponti problémáit bemutató részletes értékelését és ezek megoldási javaslatait a napokban teszi közzé az ÉVOSZ.

### **Rezsicsökkentést felújítással**

A lakásépítések teljes gőzzel beindultak, de a meglévő lakásállomány korszerűsítése terén bőven maradt tennivaló.

Az utolsó három évben részben a CSOK, illetve a NOK bevezetésének, részben az új lakásépítések esetében alkalmazott 5 százalékos áfának a hatására örvendetes fordulat következett be az építőiparban, csak hogy ezt beárnyékolta az építésigazgatás és az épületenergetikai előírásokban alkalmazott kedvezményezettség

– szögezte le Farkas Tamás, a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének (LOSZ) elnöke. Mint kifejtette: a kötelező energetikai előírások alóli felmentés és az építési

engedélyt meghatározott esetekben felváltó egyszerű bejelentés indokolatlan kivételeket képez, és hosszú távon kedvezőtlen következményekkel járhat.

Nem indult be a lakóépületek széles körű korszerűsítése az uniós vissza nem térítendő forrásokkal, nem hoztak lényeges előrelépést az otthonteremtési, majd az Otthon melege programok a lakásszövetkezeti, társasházi körnek, e programokat a teljes magyar lakásállományra nem lehetett alkalmazni, csak egyénileg

– mutatott rá a LOSZ elnöke. Mint hozzátette: az uniós kötelezettség-szegési eljárás ellenére az épületenergetikai és kötelező energiamérési uniós direktívák hazai adaptálása sem történt meg. Az energiamegtakarítási jogalkotás részben ellentétes az uniós direktívákkal, vagy vállalhatatlan feltételeket teremtett a költségviselés szempontjából.

Indokolt lenne a teleszerű, többszintes lakóépületek (döntően lakásszövetkezeti, társasházi épületek) számára a kiszámítható, tervezhető, vissza nem térítendő támogatású energiahatékonysági és korszerűsítési program indítása.

Farkas Tamás szerint rendkívül fontos lenne kötelező továbbképzéshez kötni a társasházkezelést és az ingatlankezelést. Probléma a lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselők elöregedése is, ami később súlyos ingatlanfenntartási gondokhoz vezethet. Ezért indokolt lenne a szakmai tekintély növelése és az épületállomány felújítási, előtakarékossági kötelezettségének újragondolása. Elképzelhetetlen a hatékony épület-korszerűsítési program egy átfogó ingatlankezelési létrehozása nélkül, amelyet csak központilag, kormányzati szinten lehet megvalósítani – sorolta a LOSZ elnöke.

### Az ingatlanpiacnak áll a zászló

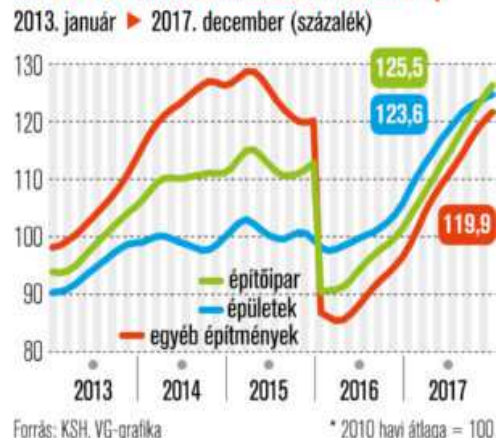
Elhúzódó, hat éven át tartó krízisen lépett túl két éve, tavaly pedig már a válság előtti meghaladó szintre ért az ingatlanfejlesztési piac. Az élénkülés 2015 második felében kezdődött, a fejlesztők ekkor vették elő a korábban előkészített projekteket, és újakra is belefogtak – emlékeztet Takács Ernő, az ingatlanfejlesztési ágazat legnagyobb vállalatát összefogó Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület (IFK) elnöke. A fellendülés oka egyértelműen az új lakások áfájának csökkentése, a CSOK, illetve a költségvetés stabilitása.

### AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGET AKADÁLYOZÓ TÉNYEZŐK AZ ÉPÍTŐIPARBAN | százalék



Forrás: ÉVOSZ konjunktúralmérés, 2018, VG-grafika

### AZ ÉPÍTŐIPARI TERMELÉS TRENDJE\* |



A múlt évre kétmilliárd euró közelébe ugrott a magyarországi ingatlanfejlesztések értéke, ami az idén is elérhető, sőt meghaladható az IFK elnöke szerint. Látványosan nőtt ugyanis a befektetések összértéke, és a belföldi befektetők aránya is. A költségvetési hiány évek óta stabilan 3 százalék alatt van, az infláció csökkent, minimális szinten stabilizálódott, a lakossági fogyasztás nőtt, javult a makrogazdasági környezet – részletezi Takács Ernő. Két éve a hitelminősítők a bővliből visszaemelték Magyarországot a befektetésre ajánlott kategóriába, javult az ország megtéltése, az ingatlanfejlesztők pedig újra beindultak. Mindeközben a CSOK-kal új vásárlói réteg jelenhetett meg a lakáspiacon, a kedvezményes áfa miatt megéri lakóingatlan-projektekbe is kezdeni.

További lendületet adott az ingatlanfejlesztésben, hogy a lakossági megtakarításokra a bankok által fizetett betéti kamatok és a jegybanki alapkamat is nagyon alacsony, az állampapírhozamok is estek, így akinek volt megtakarítása, az az ingatlanpiac felé fordult.

Az ingatlanérték emelkedése és az ingatlanok hozama is kecsegtető, ezért a befektetői tőke elkezdett átáramolni e piacra. E befektetések értéke évente 71 százalékkal emelkedett 2012 óta, szemben a 26 százalékos közép-európai átlaggal. A külföldi befektetők mellett egyre hangsúlyosabban megjelentek a tőkeerős belföldiek is, az utóbbiak részesedése már 40 százalék.

**Jó lépés volt:**

- a lakáspiaci élénkítő eszközök (CSOK, kedvezményes újlakás-áfa)
- nagy infrastruktúra-fejlesztési programok
- a gépesítést és képzést segítő támogatások

**Üdvözlőné a szakma:**

- az ágazat tárcaszintű, egységes irányítását, képviselőjét
- építésgazdasági stratégia elfogadását
- átfogó lakóépület-energetikai korszerűsítési program beindítását
- az 5 százalékos újlakás-áfa fennmaradását 2019 után is
- az állami beruházások ciklikusságának mérséklését

Az idén az irodapiacon és a kereskedelmi ingatlanok körében is jelentős tér van még a bővülésre, a lakáspiacnak pedig újabb ösztönzést ad a CSOK-igénylések egyszerűbbé tétele. Ugyanakkor a kockázatok is erősödtek – teszi hozzá Takács Ernő. A növekedés lendületét visszavetheti az építőipari kapacitáshiány, a kedvezményes áfa megszűnése 2019-től pedig akár meg is fordíthatja a kedvező trendet.

A szakma, a piac szereplői ezért egyöntetűen az 5 százalékos áfa fennmaradását szorgalmazzák 2019 után is.

Az áfa kedvezmény megszűnése önmagában mintegy 20 százalékkal növelné a lakások árát egy amúgy is dráguló környezetben. A tartósan alacsony áfa generálta magas forgalom ugyanakkor ellensúlyozná a költségvetés áfabevétel-kiesését, sőt pozitív szaldóval járna a költségvetés számára.

A szakember szerint sürgető lenne, hogy a kormány döntsön az áfa kérdésben, mert az ingatlanfejlesztők a bizonytalanság miatt felpörgetik a beruházásokat, ez azonban akár minőségi problémákat is felvethet. Ráadásul az idén induló beruházások jelentős része csak 2019 után készül el, ezért féltő, hogy a beruházók inkább kivárnak, ami fékezheti a fejlesztéseket. A szakemberek hiánya az építőiparban is gondot okoz, a válság alatt becslések szerint 80 ezer szakember keresett külföldön munkát. Most legalább 20-40 ezer szakember hiányzik az ágazatból.

(Forrás: Világgazdaság)





## Elhunyt Demján Sándor



2018. április 10-én délután kettő órakor kezdődött az elhunyt nagyvállalkozó, mecénás, **Demján Sándor** temetési szertartása. Sokunk által tisztelt nagyvállalkozót Budapesten, a Fiumei Sírkert Nemzeti Emlékhelyén a 19-es parcellájában helyezték örök nyugalomba. A nyilvános temetésen több ezren vettek részt, hogy a 2018. március 26-án, 75. életévében elhunyt **Demján Sándor** sírhelyére - a hozzátartozók kérésére - elhelyezzen egy szál virágot. A LOSZ képviselőjében, valamint a több mint 40 éves személyes ismertségre is tekintettel Farkas Tamás LOSZ elnök vett részt a gyászszertartáson és helyezte el az emlékezés virágját.



### **MILYEN LAKÁSPOLITIKÁT KÍNÁLNAK A PÁRTOK? Teljesen más lakáspolitikát ígérnek az ellenzéki pártok?**

Az LMP, az MSZP, a Jobbik, az Együtt, Párbeszéd, a Momentum és a DK lakhatással, lakáspolitikával kapcsolatos javaslatait, ígéreteit foglalta össze Kovács Vera szociális szakember a Mérce oldalán.

A pártok lakáspolitikáinak bővebb elemzése a cikkben olvasható:  
<https://merce.hu/2018/04/01/lesz-hol-lakni-a-valasztas-utan/>

Ugyanerről a kérdésről a 24.hu is megkérdezte a pártokat. A válaszokat ezen a weboldalon olvashatja el: <https://24.hu/belfold/2018/04/06/teljesen-mas-lakaspolitikat-igernek-az-ellenzeki-partok/>



## Építőanyagok: drágulás és hiány várható az idén

Az ötszázalékos áfa véghajrája miatti lakásépítési boom jelentős építőanyag-hiányt is okoz, így idén tovább 10-12 százalékos drágulás várható az építőanyag piacon - idézi a Napi.hu Juhász Attila, az építőanyag-kereskedelemben piacvezető ÚjHáz Centrum igazgatósága elnökének jóslatát a Construma 2018 építőipari szakkiállításon tartott sajtótájékoztatóról.



Tavaly a 350 milliárdosra bővülő építőanyag-piac forgalmának túlnyomó részét a szerkezeti és építési anyagok adták, de a legnagyobb növekedést a vasáru és szigetelőanyag generálták. A tetőcserép-forgalom értéke az európai top 3-ba került, e téren a következő év során további növekedés valószínű.

2018-ban az építőanyag-piac összességében **további 15-20 százalékkal bővülhet**, ugyanakkor **jelentős termékhiány várható néhány területen**, közte a betontermékek, térburkolatok, hőszigetelő-anyagok piacán, s kérdés, mennyire tartja a lépést a kereslettel a falazó anyagok kínálata, amelynek forgalma tavaly 40 százalékkal bővült - mondta Juhász Attila.

Az új építésű házak esetében követelmény a 15 centiméteres szigetelés, ezzel a használt ingatlanoknak csupán 20 százaléka rendelkezik. **A hazai lakásállomány 80 százaléka korszerűtlen**, tág teret hagy az energetikai korszerűsítésnek, ami a nagy energetikai cégek által kezdeményezett és az unió által is támogatott kedvezményes banki hiteleknek köszönhetően tovább pörgetheti a szigetelőanyagok keresletét.

A munkaerőhiány mellett az építőanyagok hiánya okoz feszültséget a lakásépítési boom közepette, e két tényező együtt tavaly 20-25 százalékkal növelte a kivitelezési árakat, ebből a munkabérek 30, **az anyagok drágulása 10-15 százalékkért felelős**. A trend idén folytatódik, **az építőanyagáraknál további 10-12 százalékos emelkedés várható**, amit a kivitelezők be fognak építeni az árakba - hangsúlyozta Juhász Attila, megjegyezve, hogy régiós szinten még mindig a legolcsóbbak közé tóznak a magyar építőanyagok. A gyártókapacitások szűkössége miatt újraindult a Wienerberger két téglagyára, s két új térburkolóanyag-gyár is beáll a termelésbe a hírek szerint.

Az ÚjHáz Centrum 2018-ban 18-20 ezer új lakás átadásával, a minőségi igények hangsúlyosabbá válásával, az energiahatékony megoldások iránti igények növekedésével számol most bemutatott lakáspiari trendriportjában, amely kereskedői szempontból veszi górcső alá a lakáspiari folyamatokat. A felmérést ezentúl félévente megismétlik. A minőség és az energiahatékonyság felértékelődése nyomán erősödni fog a beruházók közötti verseny, amire a kereskedőknek megfelelő alapanyagokkal, szigetelésekkel, nyílászárókkal kell készülni - tette hozzá Juhász Attila. Tapasztalati szerint ennek már most is látható jelei vannak, a beruházók minőségibb burkolatokat, szanitereket építenek be a projektekbe.

(Forrás: Napi.hu – TLE)

## Egyre nehezebb a fiataloknak saját lakáshoz jutni

A hazai lakosság 80 százaléka szerint a saját tulajdonú lakás továbbra is az önálló élet alapjának számít, felnőtt korban ez adja meg az otthon biztonságát - derül ki az OTP Bank legújabb kutatásából.

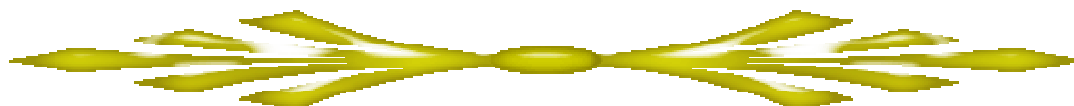


A megkérdezettek 79 százaléka úgy gondolja, hogy a fiataloknak egyre nehezebb saját lakáshoz jutni, leginkább a magas ingatlanárak miatt.

A többség (61 százalék) úgy gondolja, hogy a felnőtt gyermek lakhatásához a szülőknek is hozzá kell járulniuk. Az iskolák befejezése után ugyanakkor sokan élvezik a "mamahotel" szolgáltatásait. Jelenleg a magyar háztartások ötödében él felnőtt korú gyermek, ezek közül minden negyedik háztartásban él olyan, aki tanulmányait már befejezte, saját jövedelemmel rendelkezik, mégis a szülői ház előnyeit élvezzi. Hogy a szülői ház elhagyása alapvetően pénz kérdése, azt jól jelzi, hogy a mamahotelesek aránya Észak-Magyarországon és a falvakban magasabb az átlagnál.

A lakosság megosztott abban a kérdésben, hogy egy önálló jövedelemmel rendelkező fiatalnak a szüleivel kell-e laknia. A felmérés szerint az együttlakással kapcsolatban a 18-24 évesek a legkevésbé elutasítók, a 25 évnél idősebbek már másképp látják a helyzetet: a gyermek-szülő együttlakását jóval kevésbé fogadják el, és a családon belül egymásnak nyújtott segítség előnyeit is kevésbé értékelik. Beszédés eredmény az is, hogy bár a mamahotelesek a szülő és gyermek együttlakását jobban elfogadják, mint a többség, azért közülük is minden második fiatal tervez elköltözni otthonról.

(Forrás: Portfolio, TLE)



## ÉPÍTÉSZETI FOTÓTÁR INDULT

Archív fotógyűjteményt bemutató weboldalt indított a Lechner Tudásközpont. A folyamatosan bővülő válogatás a szakmabeliek és a korszak iránt érdeklődők számára egyaránt izgalmas kincseket rejt.



A Kékesi TV-torony építése Lechner Tudásközpont

Április 4-én indult a Lechner Fotótár, az idén öt éves Lechner Tudásközpont mindenki számára online elérhető fotóarchívuma. A digitalizált válogatás a Lechner Dokumentációs Központjában őrzött VÁTI (Városépítési Tudományos és Tervező Intézet), FTV (Földmérő és Talajvizsgáló Vállalat) és UVATERV (Út-, Vasútervező Vállalat) tervezővállalatok 1945 után készült építészeti-építésügyi fotóit mutatja be.

A Fotótár weboldalán témák szerint, szűrők beállításával lehet keresni a fotók között, a felhasználói fiók létrehozásával pedig a kedvenc képekből saját album létrehozására is van lehetőség. Bár egy kép többet mondhat ezer szónál, a fotók adatlapján nem csupán az alapvető információk elérhetőek, hanem a kapcsolódó tartalmak is. Így a Lechner Tudásközpont Dokumentációs Központjában megtalálható tervek, filmek, vagy a képet illusztrációként felhasználó cikkek között is lehet böngészni a fotók adatlapján.

A Fotótár oldalán közzétett képek a forrás megjelölésével, nem kereskedelmi célra ingyenesen elérhetőek és szabadon felhasználhatók. A digitális archívum folyamatosan bővül a volt állami tervező- és kivitelező vállalatok anyagával, a gyűjtemény a [fototar.lechnerkozpont.hu](http://fototar.lechnerkozpont.hu) weboldalon érhető el.

(Forrás: Lechner Tudásközpont)



### 30 millió a lélektani határ

Az utóbbi hat hónapban érdeklődők fele társasházi lakást keresett, míg a családi házak után érdeklődők aránya 40 százalékos volt - áll az *Otthon Centrum* friss felmérésében.

Az elmúlt hat hónapban az Otthon Centrumnál érdeklődő ügyfelek a legnagyobb arányban (51,0%) társasházi lakást kerestek, ezt követte a családi ház-vásárlási szándék (40,0%). Hátrézt, iker és sorházi lakást csupán 8,9 százalék keresett. A tavaly szeptemberi felméréshez képest a családi házak iránti érdeklődés 6 százalékkal csökkent, míg a társasházi lakások iránt ugyanennyivel nőtt.

A családi házat keresők közel 1 százaléka kifejezetten tanyát szeretett volna vásárolni. Hagyományos vályog, illetve vegyes falazatú ingatlanok iránt az ingatlankeresők 5,5 százaléka érdeklődött, ami meglepő módon közel két és félszerese a könnyűszerkezetes épületek iránt érdeklődők arányának. Az arányok megegyeznek a cég tavaly szeptemberi felmérésének eredményeivel.

#### Budapest és Pest megye a kedvenc

A cégnél érdeklődők legnagyobb arányban (41%) Budapesten kerestek ingatlant, a második legkeresettebb Pest megye volt (18,9%). Jelentős érdeklődés jellemezte Komárom-Esztergom (6,3%) és Borsod-Abaúj-Zemplén megyét is (4,9%). Ezzel szemben nagyon alacsony (1% alatti) volt az érdeklődés Békés, Heves, Nógrád megye ingatlanai iránt. Amíg Komárom-Esztergom megyében a keresett ingatlanok aránya 1,5 százalékkal nőtt, a fővárosban változatlan maradt, addig Pest megyében 4 százalékkal tovább csökkent a keresési arány, a többi megyében pedig alacsony érdeklődés mellett az eredmények néhány tizeddel változtak csak tavaly szeptemberi eredményekhez képest.

#### 30 millió a lélektani határ

A kis értékű ingatlanok (1 millió Ft alatti vételár) iránt nem volt kimutatható érdeklődés. 1-5 millió Ft között volt a keresések 3,8 százaléka, ezen belül minden ötödik érdeklődő Borsod-Abaúj-Zemplén megyében keresett, de jelentős volt a Pest, illetve Komárom-Esztergom, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Baranya megyei ingatlanok iránti érdeklődők aránya is. 5 és 10 millió között is Borsod-Abaúj-Zemplén megye volt a sláger 17,8 százalékkal, de ettől mindössze 1 százalékkal maradt el Komárom-Esztergom megye, míg pest megye lett a harmadik 12,3 százalékkal. A cég őszi közleményéhez képest említést érdemlő, hogy 5-10 millió közötti kategóriában a Pest megyei ingatlanok iránt 10 százalékkal csökkent az érdeklődés.

10 és 15 millió Ft között (az összes keresés 17,9 százaléka) viszont már Budapest volt a keresők célpontja: a keresések közel 20,5 százaléka, ami azonban 10 százalékkal kevesebb, mint összel. A Pest megyei ingatlanok iránt viszont ebben az árkategóriában jelentősen nőtt az érdeklődés és elérte a 17 százalékot. 15 és 20 millió között legkevésbé Nógrád, Békés megyében kerestek ingatlant, míg Budapest és Pest megye volt a két meghatározó (43% és 20%). 100 millió feletti ingatlan iránt gyakorlatilag csak Közép-Magyarországi régióban volt igény és nem meglepő módon az érdeklődések 85 százaléka fővárosi ingatlanra irányult.

#### Jellemzően két-háromszobás ingatlant veszünk

A keresők legnagyobb arányban a két- és háromszobás ingatlan után érdeklődtek 30,8-29,2 százalékban, ezt követte a négyszobás (16,5%) ingatlanok iránti érdeklődők aránya. Viszonylag magas, 13,3 százalékos arányban kerestek ennél nagyobb ingatlant (például olyan társasházat, amely egyben megvásárolható, villát, illetve kastélyt), míg az egyszobás lakások iránt a keresők csak 10,2 százaléka érdeklődött. Tavaly szeptemberi felmérésünkhöz képest 0,5 százalékkal nőtt az egyszobás lakások iránti érdeklődés a négyszobás lakások rovására.

#### Sokat vesznek a szerbek, oroszok

Az ingatlanvásárlók 98,6 százaléka magyar állampolgár volt. A többi vásárló döntően európai állampolgár, negyede szerb vagy orosz állampolgár. Nyugat-Európából a németek voltak a legaktívabbak (az európai vásárlók 7,8%-a), a tavalyi legaktívabb angolokkal szemben. Európai állampolgárokon túl mindössze néhány iráni, török és izraeli vásárolt lakást az Otthon Centrumnál.

44 évesen lesz lakásunk

A céghez betért ügyfelek átlagos életkora 44,2 év volt. Amíg a budapesti lakosok 45 éves korukban vásároltak, addig a Közép-Magyarország régió kivül 43,9 év volt az átlag életkor, utóbbi érték másfél évvel több, mint a félévvel korábbi adat. Az európai (de nem magyar) állampolgárok átlagos életkora 43,7 év.

A lakást bérlők átlagos életkoruk pedig 46 év. Amíg a budapestiek életkora 48,5 év, ami a tavalyi értéknél másfél évvel magasabb, addig a régió kívüliek átlag életkora 44,9 év volt. Az külföldi lakást bérlők átlagos életkora 50,3 év. A lakást bérlők és vevők közötti életkor különbség eltűnt; mindkét esetben 45 év körül mozog.

(Forrás: Pénzcentrum – TLE)



## §

### A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

#### Magyar Közlöny 35. szám

39/2018. (III. 12.) Korm.  
rendelet

A fűtési célú távhőszolgáltatást igénybe vevő lakossági felhasználók részére biztosított téli rezsicsökkentésről.

#### Magyar Közlöny 50. szám

1205/2018. (IV. 5.) Korm.  
határozat

A téli rezsicsökkentés kiterjesztése érdekében szükséges további intézkedésekről.

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

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

Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai  
érdekképviselőnket! [www.losz.hu](http://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](mailto:losz@losz.hu) Tel:0613311313

Felelős kiadó: LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök