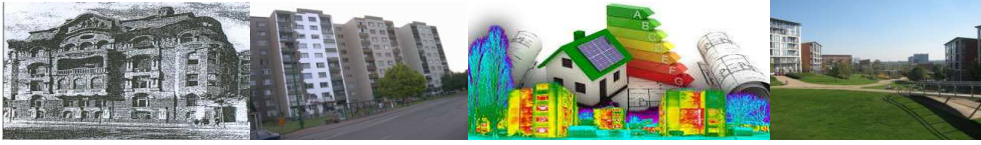


Otthonunk on-line 2018.06-07.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Ülést tartott a LOSZ Elnöksége

Mint ismeretes, a 2018. május 16 – 2023. május 16. közötti mandátum időszakra a küldöttgyűlés az alábbi LOSZ tisztségviselőket választotta meg:

A LOSZ **elnöke**: Szabó László
A LOSZ **elnökhelyettese**: Siktár Valéria
A LOSZ **elnökség tagjai**: Adamkó János, Farkas Tamás, Moró Erika
A LOSZ **elnökség póttagja**: Pusztai Attila
A LOSZ **felügyelő biztosa**: Farkas Béla

Az újonnan megválasztott Elnökség 2018. június 5-én és július 11-én tartott ülést, amelyeken áttekintésre kerültek a tisztújító küldöttgyűlésen hozott határozatok teljesítésének feltételei, a 2018. évi költségvetést érintő LOSZ szervezeti és strukturális változásoknak a lehetőségei. Az Elnökség fontos feladatának tekinti az Országos Szövetség működési, gazdálkodási feltételeinek ésszerűsítését, a hatékonyság növelését, és ennek megfelelően személyi, szervezeti és gazdálkodási kérdésekben jelentős változásokról tárgyalt. Az elnökségi vita alapján kidolgozásra vár a befektetési portfólió új alapokra helyezése, a működés, gazdálkodás egyes költségtényezőinek felülvizsgálata, valamint ezek várható hatásainak elemzését követően 2018. őszén küldöttgyűlés összehívásának terve. Az Elnökség egyidejűleg jóváhagyta ülés- és munkatervét, mely alapján soron következő ülését 2018. szeptemberében tartja. Ezzel egyidőben további részletes tájékoztatást is közlünk az Elnökség, ideértve a területi, szakmai szövetségek vezetőinek munkaértekezletét is.



Adatvédelem-GDPR

(General Data Protection Regulation EU Általános adatvédelmi rendelet 2016/679)

Tájékoztató az adatkezelési szabályzat készítési kötelezettségről és a LOSZ mintaszabályzata alapján történő szabályzatkészítési tagi igénybejelentésről

Tájékoztatjuk az országos érdekképviselő lakásszövetkezeti, társasházi tagjait, és az érdekképviselőten kívüli érdeklődőket, hogy 2018. május 25-i nappal valamennyi EU-s tagországban, így Magyarországon is hatályba lép az EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 IRÁNYELVE. Az irányelv kötelezővé teszi valamennyi gazdálkodó szervezet – így a lakásszövetkezetek, társasházak részére is - az adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzatkészítés kötelezettségét.

A lakásszövetkezeti, társasházi sajátos körülmények jelentős egyszerűsítésű szabályzatkészítési kötelezettséget jelentenek, melynek előkészületi munkáit a LOSZ befejezte. A lakásszövetkezeti, társasházi körre vonatkozó szabályzat minta az EU irányelv alapján került összeállításra. A LOSZ az érdekképviselő által elkészített szabályzat minta alapján vállalja lakásszövetkezetek és társasházak részére póttagdíj fizetése ellenében az adatvédelmi szabályzatuk elkészítését. A mintaszabályzat azonban az érintett lakásszövetkezet, vagy társasház részére csak akkor válik használható szabályzattá, ha az adott szervezet sajátosságai figyelembe vételével az kiegészítésre, pontosításra (auditálás után adaptálásra) kerül. Erre is tekintettel az érdeklődő LOSZ lakásszövetkezeti, társasházi tagjai részére az adatvédelmi szabályzatot kedvezményes póttagdíjfizetési kötelezettséggel teszi elérhetővé.

Tagi igénybejelentés, ügyintézés:

1. **Szabályzat csomag** igényelhető bruttó **26 000 Ft-os** póttagdíjért azoknak a lakásszövetkezeteknek és társasházaknak ajánljuk, ahol az adatkezelés csak manuális (kézi, papíralapú adatfeldolgozás) formában történik.

2. **Szabályzat csomag** rendelhető bruttó **40 000 Ft-os** póttagdíjért azoknak a lakásszövetkezeteknek és Társasházaknak ajánljuk, ahol az adatkezelés elektronikus, számítógépes formában történik.

Az ajánlatunkban szereplő csomagok csak írásban igényelhetők az alábbi elérhetőségeken:
1121 Budapest, Oltvány köz 6. sz. alatt, vagy a losz@losz.hu címen.

Az igénybejelentésben az alábbi adatokat kérjük:

Lakásszövetkezet (társasház) neve, pontos címe, törvényes képviselője neve, elérhetőségei (telefon és e-mail), valamint az 1/, vagy a 2/ választani kívánt csomag számát.

(a korábbi érdeklődők igényüket, vagy már megküldött igény bejelentési szándékukat kérjük, ismételjék meg!)

A beérkezett tagsági igénybejelentéseket három munkanapon belül visszaigazoljuk. Az igénybejelentés és a visszaigazolás együttesen póttagdíjfizetési kötelezettségnek minősül. A visszaigazolással egyidejűleg megküldésre kerül a szabályzatkészítéshez elengedhetetlenül szükséges GDPR megfelelőségi kérdőív.

A kérdőív visszaküldésével egyidejűleg a választott csomag póttagdíját a **65100149-10013852** számlára 8 napon belül kérjük átutalni, az átutalás közlemény rovatába feltétlen jelöljék meg a beazonosítás miatt: adatvédelmi szabályzat póttagdíj, ... (név) ... Lakásszövetkezet (... helységnev ...). Az igényeket a beérkezési sorrendbe kezeljük, de a hiányosan, vagy vissza nem küldött kérdőív esetén a szabályzatkészítési feladat nem teljesíthető. A póttagdíjról a számlát utólag, a szabályzattal együtt küldjük meg.

A LOSZ azon tagjai, akik nem kívánják igénybe venni a fenti szabályzatkészítési tagi ajánlatot forduljanak a területi, szakmai, vagy helyi LOSZ képviselőihez, hogy az érdekképviselői körzethez tartozó tagok számára a szabályzatkészítéssel kapcsolatba milyen más, vagy további megoldási lehetőségek állnak rendelkezésre. A területi szakmai szövetségek elérhetőségeit a LOSZ <http://www.losz.hu/rolunk/tagszovetsegek/> weboldalon találhatják meg az érdeklődők.

Az érdekképviselőnél tagsági jogvisztonnyal nem rendelkező lakásszövetkezetek, társasházak egyedi igénybejelentéssel élhetnek szabályzatkészítési igény esetén. A igénybejelentést a

losz@losz.hu e-mail címre, illetőleg a fent is már közölt érdekképviselői címre lehet benyújtani. A igény alapján egyedi ajánlat készül, melynek elfogadása után lehetséges a szabályzatkészítési munka ellátása.



A pénzügyminiszter szerint elég jövőre foglalkozni a lakásáfaival

Korai lenne már most a lakásáfa kulcsáról dönteni - válaszolta egy kérdésre Varga Mihály a 2019. évi költségvetésről szóló törvényjavaslat betérjesztését követően.



Fotó: Botár Gergely/kormany.hu

A kedvezményes áfa kulcs ugyanis 2019. december végéig van érvényben. Elhamarkodott lenne erről már most dönteni. Közben figyeljük a lakásépítések piacát, egyelőre azt látjuk, hogy az építőipar kapacitással nem bírja a megkezdett építkezéseket. Az uniós kötelezettségek miatt ősszel úgyis kell technikailag adótörvényekhez nyúlni, ezért ráérünk ezzel 2019 őszén foglalkozni - magyarázta a miniszter.

A hazai lakásépítések szempontjából kulcskérdés, hogy az egyébként jelenlegi szabályok szerint 2019. december 31-ig élő új lakásokat terhelő 5 százalékos áfa kulcs sorsa miként alakul. A piac ugyanis erősen hosszabbítást vár - a fix dátum ellenére, ami jelentősen fokozza a bizonytalanságot. Az biztos, hogy az építési hullám az áfa csökkentéssel indult be, és anélkül csak jóval lassabban érkeztek volna meg az új lakások a piacra, de a hirtelen drasztikus áfa kulcs változás talán a kelleténél egy kicsit nagyobb hirtelenséggel pörgette fel az építéseket. A piaci kilátásokat nézve szintén biztosra vehető az is, hogy nagyon sok lakás átadása tolódhat át 2020-ra az építéseket jellemző jelentős csúszások miatt, ami tovább növeli az egész piacot jellemző bizonytalanságot. Bár a szabályozás jelenleg egyértelmű a határidőt illetően, a piac azonban bízik a hosszabbításban.

A Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület (TLE) fontosnak tartja a jelenlegi pozitív trend fenntartását, megerősítését, és ezzel együtt a lakásépítések számának hosszú távú stabilitását.

Ehhez olyan stabil otthonteremtési és építéspolitikára, valamint intézkedésekre van szükség, amelyek biztosítják, hogy ne csak átmeneti fellendülésről legyen szó, hanem a lakásépítések száma egy egészséges szintet érjen el az elkövetkezendő években, és évtizedes távlatban e körül stabilizálódjon.

A lakásépítésekkel összefüggésben a kiszámíthatóság és a hosszú távú tervezhetőség kiemelten fontos az anyaggyártási és kivitelezési kapacitások kialakításának, fenntartásának; a többéves átfutású társasházi projektek megvalósításának; valamint a foglalkoztatás és a szakképzés biztosításának szempontjából is.

A jelenlegi 5%-os újlakás-áfa újbóli 27%-ra emelkedése 2020-tól a lakásprojektek befagyasztását hozná maga után. Az áfa emelésből következő árrobbanást biztosan nem bírja el a fizetőképes kereslet, a beruházások csökkenő jövedelmezősége pedig ismét visszavetné a lakásépítéseket. A további beruházások tervezéséhez elengedhetetlen az új lakások áfa kedvezményének rögzítése.

A 2016-2017-ben megindult kedvező folyamatok folytatódásához feltétlenül szükséges lenne az 5%-os áfakulcs fenntartásának szándékának kinyilvánítása a kormány részéről. Mivel egy nagyobb beruházási projekt átfutási ideje legalább 1,5 év, ahhoz, hogy ne torpanjon meg a lakásépítések üteme, sürgető, hogy mielőbb tájékoztatást kapjon az ágazat a 2020-ban életbe lépő szabályozási környezetről.

A TLE ezért – számos szakmai szervezettel együtt - javasolja, hogy a lakások adásvételéhez kapcsolódó kedvezményes áfa fenntartása kapjon kormányzati szándéknyilatkozatot.

(Hírforrás: Portfolio - <http://www.igylakunk.hu/>)



Jövőre is marad a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)

Az otthonteremtési program folytatódik 2019-ben is - mondta Novák Katalin államtitkár a kormany.hu-nak adott nyilatkozatában. Az Emberi Erőforrások Minisztériumának család- és ifjúságügyért felelős államtitkára azt is elmondta, hogy már 75 ezernél több család, azaz legalább 300 ezer ember tudott új lakásba költözni, vagy építkezni az otthonteremtési program révén.

Novák Katalin a kormany.hu oldalon látható videóban kijelentette: eddig több mint 300 milliárd forintot fordított a kormány otthonteremtési támogatásra a csok-on, a kedvezményes hitelkonstrukción és az áfa visszaigénylésen keresztül, és ezt jövőre is folytatni fogja.

(Forrás: kormany.hu)



Részletes lakáspiaci elemzés az MNB-től

Az elmúlt évek lakáspiaci keresletének legjelentősebb hajtóereje a válság alatt elhalasztott vásárlások megjelenése, majd idővel a befektetési célú kereslet volt - idézet az MNB Lakáspiaci Jelentéséből. Az elhalasztott kereslet nagyságrendje a százezres tranzakciószámot is elérhette, amelyen belül 40-45 ezer újlakás-tranzakcióról lehet beszélni - írják.

Keresletet alakító tényezők

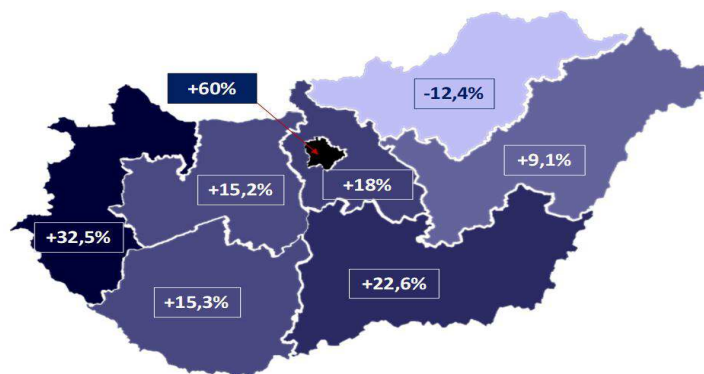
Az elhalasztott tranzakciók megjelenése 2014-ben elsőként a használt lakások piacán indított el fellendülést, ami a válság alatt lecsökkent lakásépítések miatt eredően minimális nagyságú új kínálatnak volt köszönhető. Az élénkülés kezdetén a tehetősebb, megtakarításokkal rendelkező réteg kezdett elsőként vásárolni, jellemzően hitel igénybevétele nélkül, de az idő előrehaladtával fokozatosan nőtt és jelenleg is nő a hitelfelvétellel vásárlók aránya: a piaci szereplők 30-40 százalékos körüli szintre becsülték a hitel igénybevétele mellett vásárlók jelenlegi arányát a közelmúltban.



A fellendülés kezdetén elsőként a legjobb helyszíneken (többnyire a fővárosban) jelentek meg a befektetők, majd az árak emelkedésének és a hozamok zsugorodásának hatására fordultak a másodlagos helyszínek (ipari- és egyetemvárosok) felé. Éppen ezért némi fáziskésés érzékelhető a befektetési szempontból elsődleges és másodlagos helyszínek fellendülése között. A befektetési céllal vásárolt lakások legtöbb esetben a bérleti piac kínálati oldalát bővítik, aminek mobilitási és turisztikai jelentősége is van.

A lakáspiacot szabályozó intézkedések kapcsán a szakemberek véleménye legtöbb esetben az volt, hogy a 2016-ban módosított Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) hatása a keresletre inkább finomhangoló jellegű volt, az érdeklődések számát jelentősen megemelte ugyan, de a megvalósult tranzakciók aránya viszonylag alacsony maradt. Egyesek szerint a CSOK hatása a családi ház építésére alkalmas telkek áremelkedésében csapódott le. A szintén 2016 elejétől bevezetett, új lakások értékesítésére vonatkozó, kedvezményes, 5 százalékos áfa kulcs a 2019 végéig tartó ideiglenes jellege miatt előrehozott keresletet generált. A kedvezmény bevezetésének azonban nem volt érzékelhető árcsökkentő hatása a társasházi lakások esetén, mivel időközben igen nagymértékű áremelkedés történt.

Városi lakásárak változása régióinként 2008 és 2017. IV. negyedév között (%)



(Forrás: MNB)

A lakáspiac kínálati oldala

A lakásfejlesztési piac erőteljes fellendülése 2016-tól változást hozott a fejlesztő cégek összetételében, a szektor a megkérdezettek elmondása szerint három csoportra sorolható:

- a nagyobb, válság alatt is fejlesztő cégek
- a nagyobb, de a válság alatt ideiglenesen szünetelők
- a kisebb, úgynevezett nem szakmai fejlesztők, akik más tevékenységi területekről áttérve a gyors profitszerzés reményében léptek piacra

Jelenleg utóbbi csoport adja a fejlesztések 50 százalékát, és a megkérdezettek elmondása szerint e cégek fejlesztései minőségbeli és teljesítési kockázatokat hordoznak magukban. Előretekintve a megkérdezett piaci szereplők szerint 2018 csúcsev lehet az átadásokat tekintve, kizárólag Budapesten mintegy 8 ezer új lakást terveznek átadni. Ugyanakkor a kiadott építési engedélyek száma már 2019-től csökkenhet, aminek következtében szűkülő kínálattal szembesülhetünk.

Mindennek nagy részben az új lakások áfakulcsa körüli bizonytalanság és a munkaerő- és kapacitáshiány az oka. A lakásállomány megújulása összességében alacsony ütemben zajlik, így van még potenciál a lakáspiacban, de a kínálati oldal alkalmazkodását három főbb súrlódás is akadályozza:

- az új lakások kedvezményes áfakulcsával kapcsolatos bizonytalanság
- az építőiparban jelen lévő munkaerőhiány
- az állami beruházások és kereskedelmi ingatlanfejlesztések kapacitáselszívó hatása

Az új lakások 5 százalékos, kedvezményes áfa kulcsának bevezetését alapvetően kedvező intézkedésnek ítélték a szakértők, elmondásuk szerint azonban túl meredeken nőtt az új lakásfejlesztések száma 2016-ban, egy kiegyensúlyozottabb növekedés jobb lett volna.

A piac súrlódásmentes működését akadályozó tényezők közül az áfa kapcsán kialakult bizonytalanságot emelték ki fő tényezőként. Bár a jelenleg hatályos szabályozás csak ideiglenes jelleggel, 2019. év végéig biztosítja a kedvezményes adókulcs alkalmazásának lehetőségét, a piaci szereplők a kedvezményes kulcs meglétét kedvezőnek ítélték meg, és a kedvezményes időszak meghosszabbításával kapcsolatban várakozások épültek fel bennük. A kedvezményes áfakulcsot érintő szabályozási bizonytalanság miatt a fejlesztők jellemzően nem kezdenek olyan projektbe, melynek átadása átnyúlik 2020-ra, ilyen projektet csak a piac legnagyobb szereplői indítanak jelenleg.

A megkérdezettek egyöntetű véleménye, hogy az áfa kérdés kapcsán egy hosszú távon érvényes döntést lenne érdemes mielőbb meghozni, mert:

- addig a legtöbb fejlesztő nem kezd új projektbe, ami a kínálat szűküléséhez vezet
- a folyamatban lévő és tervezett építkezéseket mindenki igyekszik 2019 végéig befejezni, a kivitelezői oldalon kifeszített kapacitáskihasználást eredményezve
- a 2018 közepéig várható utolsó rohamok az engedélyező hatóságokra is nagy terhet helyeznek
- a 2019. végi határidőhöz közeli átadású lakások vevői számára pedig a végső bruttó vételár összege sem egyértelmű, ami a hitelfelvételi lehetőségeiket is rontja.

Bár a munkaerőhiány még mindig az egyik legnagyobb probléma, a kivitelezői munkadíjakban tapasztalt növekedés egyre kedvezőbb feltételeket teremt arra, hogy a külföldön dolgozó magyar szakembereket a szektor visszacsábítsa. A piac szakértői szerint a munkadíjak jelenlegi szintje hozzávetőlegesen megállította az építőipari szakemberek és munkások további kiáramlását.

(Forrás: Portfolio.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!



Cafeteria TREND *

2018.07.20-án az Országgyűlés elfogadta a 2019-re vonatkozó adótörvény csomagot.

Bár várhatóan ősszel még alakulhat ez a szabályrendszer, a jelenlegi csomaggal az alábbiak lépnek hatályba 2019. január 1-től.

Béren kívüli juttatások közterhe jövőre 15% személyi jövedelemadó és 19,5% szociális hozzájárulási adó lesz. Ez összesen 34,5% közteher.

Ebben a kategóriában a Széchenyi Pihenő Kártyát adhatnának a munkáltatók az idén is ismert keretekkel.

- Széchenyi Pihenőkártya vendéglátás alszámla - Évente 150.000 Ft-ig
- Széchenyi Pihenőkártya szálláshely alszámla - Évente 225.000 Ft-ig
- Széchenyi Pihenőkártya szabadidő alszámla - Évente 75.000 Ft-ig

Béren kívüli juttatást a versenyszférában évi 450.000 Ft munkaviszonyban töltött napokkal arányos részéig adhat a munkáltató. Költségvetési szerveknél az évi 200.000 Ft időarányos része a maximális keret.

Egyes meghatározott juttatások közterhét a juttatás értékének 1,18 szorosára kell megállapítanunk.

Erre az adóalapra kell 15% személyi jövedelemadó és 19,5% szociális hozzájárulási adót fizetni. Így az összes közteher 40,71% lesz.

Ebbe a kategóriába kerül 2019-re a ma elfogadott adócsomag szerint:

- A béren kívüli juttatások (SZÉP Kártya) keretösszeg feletti része
- Önkéntes pénztárba fizetett célzott szolgáltatás
- Ajándékutalvány - Csekély értékig (évente IX a minimálbér 10%-ig)
- ...és néhány speciális juttatási elem

Adómentes juttatások közt az eddig használt elemek közül az óvoda bölcsőde térítése marad az adómentes kategóriába. Ennél a juttatásnál újdonság lesz 2019-re, hogy nem csak a munkáltató, hanem a munkavállaló nevére szóló számla alapján is összeghatár nélkül elszámolhatjuk a költségeket adómentesen

A többi gyakran használt juttatási elem (munkahelyi étkeztetés, Erzsébet-utalvány, helyi bérlet, iskolakezdési támogatás, önkéntes nyugdíjpénztári, egészségpénztári, önszegélyező pénztári hozzájárulás, pénzösszeg juttatás, sportrendezvényre-kulturális szolgáltatásra szóló belépő, mobilitás célú lakhatási támogatás, lakáscélú támogatás, diákhitel támogatás, kockázati biztosítás) jövedelemként adózna.

Ez azt jelenti, hogy a kiadott juttatás után a munkáltatónak meg kell fizetnie a jövedelemhez kapcsolódó munkáltatói terheket, és a munkavállalótól is le kell vonnia és be kell fizetni az államkasszába a munkavállalói terheket. 1.000 Ft munkahelyi étkezésre például ez általánosan azt jelenti, hogy a munkáltató befizet adóként ezután 215 Ft munkáltatói terhet és levon a munkavállaló következő béréből 335 forint munkavállalói

terhet.

Mit lehet tenni jövőre?

Hogy milyen juttatásokat lesz értelme így adni 2019-ben, milyen - teljesen új - alapelvek mentén lehet juttatásokat biztosítani jövőre, ezzel foglalkozik szeptember 20-án a **Cafeteria 2019 - újratervezés** című konferencia. (<http://www.cafeteriatrend.hu/19ujra>) Szeptemberig azon dolgozunk, hogy az elfogadott törvényi keretrendszerben is értelmes juttatási módszertant tudjunk bemutatni Önnek is.

Mit jelent, ha jövőre már nem tudunk adni egy juttatást?

Sokakkal beszélgettem az elmúlt hetekben a 2019-re várható változásokról, és két szélsőséges megközelítéssel találkoztam.

a.) Hát ha jövőre már nem lesz, akkor idén sem kezdjük el használni a juttatásokat.

b.) Hát ha jövőre nem lesz, akkor idén gyorsan ki kell ezt használnunk!!!!

(Forrás: www.cafeteriatrend.hu – Fata László)



Kedvezményes áfa és hosszú távú lakásprogram nélkül nem tartható fenn a növekedés

2018 I. negyedévében 3.394 új lakás épült, 65%-kal több mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 9.850 volt, 3,4%-kal több mint 2017 I. negyedévében – áll a Központi Statisztikai Hivatal friss jelentésében.

A várakozásoknak megfelelően az épített lakások száma jelentősen nőtt, hiszen elkészültek a tervezett lakások. A kiadott lakásépítési engedélyek száma azonban alig nőtt az előző év azonos időszakához képest, ami előre vetíti a következő években várható megtorpanást. Ennek elsősorban az az oka, hogy a kedvezmények lakásáfa végének közeledtével a beruházók visszafogták az újabb projektek indítását, és elsősorban arra koncentrálnak, hogy az építőanyag- és munkaerőhiány közepette a jövő év végéig átadják az épülő lakásokat. Mindez elsősorban a társasházi lakások építését veti vissza.

A Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület továbbra is kiáll amellett, hogy a pozitív fenntartásához átgondolt, **stabil otthonteremtési és építéspolitikára**, valamint intézkedésekre van szükség. Csak így biztosítható, hogy ne csak átmeneti fellendülésről legyen szó, hanem a lakásépítések száma egy egészséges szintet érjen el néhány éven belül, és évtizedes távlatban stabilizálódjon.

Az építőipari fellendülés szinten tartásának, valamint az otthonteremtési feladatok kiegyensúlyozott kezelésének elengedhetetlen feltétele, hogy megszülessen egy **hosszútávra előrettekintő, koherens kormányzati lakásprogram** és egy azzal **összhangban álló építésstratégia**. Emellett szükség van egy **felelős kormányzati szereplőre**, aki átfogja és koordinálja e program megvalósítását.

A 2016-2017-ben megindult kedvező folyamatok folytatódásához feltétlenül szükséges lenne az 5%-os áfa kulcs fenntartásának szándékának kinyilvánítása a kormány részéről. Mivel egy nagyobb beruházási projekt átfutási ideje legalább 1,5 év, ahhoz, hogy ne torpanjon meg a lakásépítések üteme, sürgető, hogy mielőbb tájékoztatást kapjon az ágazat a 2020-ban életbe lépő szabályozási környezetről. Ezért javasoljuk, hogy **a lakások adásvételéhez kapcsolódó kedvezményes áfa fenntartása kapjon kormányzati szándéknyilatkozatot**.

Mind a fejlesztők, mind a többi építőipari szereplő – anyaggyártók, kivitelezők – számára kulcsfontosságú a hosszú távú kiszámíthatóság a kapacitások kialakításának, fenntartásának, valamint a foglalkoztatás és szakképzés tervezésének szempontjából.

A KSH szerint 2018 I. negyedében az előző év azonos időszakához képest:

- Budapesten háromszorosára nőtt az **épített lakások** száma, a városokban és a községekben is dinamikus volt a növekedés.
- A **természetes személyek** által épített lakások aránya 58-ról 50%-ra csökkent, a **vállalkozások** által építetteké 41-ről 50%-ra emelkedett.
- A használatba vett lakások átlagos **alapterülete** 5 m²-rel 100 m²-re csökkent.
- Az **építési engedélyek és bejelentések** alapján építendő lakások országos száma 3,4%-kal, 9.850-re nőtt.

Az építendő lakások száma a városokban emelkedett, Budapesten és a községekben csökkent. Az építetők az esetek 34%-ában éltek az **egyszerű bejelentés** lehetőségével. Ez az arány Budapesten 4,8%, az alacsonyabb területi egységek felé haladva egyre magasabb, a községekben eléri a 94%-ot.

- A kiadott új építési engedélyek (bejelentések) alapján 3,0%-kal több, összesen 2.965 **lakóépület** építését tervezik, a nem lakóépületekre kiadott engedélyek száma 978, ami 16%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál.

Új lakásépítési engedélyek és egyszerű bejelentések, használatba vett és megszünt lakások

Területi egység	Kiadott új lakásépítési engedélyek (bejelentések)				Használatba vett lakások száma			Megszünt lakások száma	
	száma			2018. I. negyedév a 2017. I. negyedév %-ában	2017. I. negyedév	2018. I. negyedév	2018. I. negyedév a 2017. I. negyedév %-ában	2017. I. negyedév	2018. I. negyedév
	2017. I. negyedév	2018. I. negyedév	ebből: egyszerű bejelentések						
Budapest	4 395	4 035	195	91,8	204	609	298,5	54	41
Megyei jogú városok	1 874	2 146	705	114,5	695	961	138,3	87	91
Többi város	2 022	2 602	1 479	128,7	703	1 048	149,1	156	93
Községek	1 234	1 067	1 005	86,5	459	776	169,1	100	58
Összesen	9 525	9 850	3 384	103,4	2 061	3 394	164,7	397	283

Módszertani megjegyzés: a Kormány 456/2015. (XII. 29.) rendeletének megfelelően a statisztikai számbavétel kiterjed az építési engedélyek mellett az egyszerű bejelentésekre, a használatbavételi engedélyek mellett az egyszerű bejelentések alapján kiállított hatósági bizonyítványokra is.

A lakásállomány minőségi megújítása **közérdek**. A felépülő lakások nemcsak az építkezők és az új lakást vásárlók érdekét szolgálják, hanem meghatározzák a következő 100 évben bennük lakók életkörülményeit is. A létesülő új lakások hozzájárulnak, hogy a különböző társadalmi rétegekben élők egy lépcsővel feljebb lépjenek a minőségi lakhatás irányába.

A TLE további javaslatai a lakásépítések, lakásfelújítások számának növelése érdekében:

A **CSOK** kiterjesztése is pozitív irány, de talán még fontosabb lenne a támogatás **fenntartásának megerősítése**, hogy a családok a gyermekek előre vállalásának stressze nélkül tudják tervezni az otthonteremtést.

Sürgető szükség van a kivitelezési költségeket folyamatosan növelő **szakemberhiány hosszú távú megoldására**, amelynek kulcsa – a béremelés mellett – az **építőipari szakmák presztízsének növelése**, az **oktatás színvonalának emelése**, a **munkakörülmények javítása**, valamint **mobilitási célú állami és önkormányzati bérlakások építése**. Csak így biztosítható a keresletre reagáló, megfelelő mennyiségű és minőségű lakáskínálat.

Sürgős intézkedést kíván a **kivitelezői kapacitások mennyiségének és minőségének biztosítása**. A munkaerőhiány már jelenleg is a lakásépítések korlátja. Egy **kiszámítható ágazat** tud vonzó lenni a pályaválasztó fiatalok számára, ez tud megfelelő **jövőképet biztosítani** a végzett szakmunkásoknak is. A munkaerőhiány nem csak az építési mennyiségre és a lakásárakra van kedvezőtlen hatással, hanem nagymértékben veszélyezteti az építési minőséget is.

Az **épülő lakások minősége** kiemelt jelentőségű kérdés. A mai lakásépítések hosszú távon kell, hogy képviseljék a **műszaki és építészeti minőséget**, a **megfizethető fenntarthatóságot** és a **környezettudatosságot**. Fontos, hogy az építési minőség (mind műszaki, mind

településképi szempontból) **legyen téma** szakmai, kormányzati szinten, legyen téma a közbeszédben is. Ehhez meg kell teremteni a megfelelő fórumokat.

(Forrás: KSH, TLE <http://www.igylakunk.hu/>)



Új épületenergetikai szabályozás várható

Az Európai Parlament nagy többséggel fogadta el az épületek energiateljesítményéről szóló irányelv (EPBD) módosítását, amely még az Európa Tanács jóváhagyására vár, hogy közzétehessek és hatályba lépjen – tette közzé a Magyar Energiahatékonysági Intézet a strasbourgi testületre hivatkozva.

A régi épületek hosszú távú energetikai felújítási stratégiája, az e-mobilitás támogatása, az intelligens épületüzemeltetés és legfőképpen az üvegházhatású gázok kibocsátásának radikális csökkentése áll abban a tervezetben, amely az Európa Tanács jóváhagyására vár. A már élő irányelv módosításainak lényege a szigorúbb energetikai hatékonyság és az építőipar fellendítése Európa-szerte.



A tagállamoknak a jóváhagyás után húsz hónapjuk lesz majd arra, hogy a nemzeti jogba ültessék át az irányelv új elemeit. Az új szabályozás révén **okosabbá és energetikailag hatékonyabbá válnak az épületek**, így **pénz takarítható meg, munkahelyek jönnek létre** a felújítási és a kivitelezési szektorban.

Az EPBD az első azon nyolc előterjesztés közül, amelyek a Tiszta energia csomagban láttak napvilágot 2016 novemberében – idézte fel az Európai Bizottság a honlapján közzétett dokumentumban. A direktívában foglalt változtatás a legnagyobb európai energiafogyasztó szektorban, az épületenergetikában rejlő hatalmas hatékonysági potenciállal számol.

A jogszabály elhárítja az akadályokat az alacsony és a nulla kibocsátású épületek kivitelezése előtt, így segítve a cél elérését, hogy az unióban **2050-re kibocsátás nélkül üzemeljenek az épületek**. Emellett ösztönzi az **infokommunikációs és okostechnológiai megoldások** – így az automatizálás vagy az irányítási rendszerek – használatát az épületek hatékony működtetése érdekében.

Igaz, a bizottsági javaslatnál kisebb mértékben, de az irányelv támogatja az **e-mobilitáshoz szükséges infrastruktúra kiépítését** az egyes épületekben. Emellett viszont bemutat egy újdonságot is: az **intelligens készenállási mutatóval** (smart readiness indicator) fel lehet mérni, hogy az adott épület mennyire képes használni az új technológiákat és elektronikus rendszereket, amelyekkel a felhasználók igényeihez igazodhat, továbbá optimalizálhatja a működését és a kapcsolatát a villamos hálózattal.

Hosszú távú felújítási stratégia

A régi épületekre vonatkozóan az irányelv hosszú távú felújítási stratégiát fogalmaz meg, emellett **ösztönzi az állami és a magánberuházásokat** is. Lényeges, hogy a jogszabály felveszi a harcot az **energiaszegénységgel** és a régi épületek felújításával szeretné a háztartások energiaszámláinak csökkentését elérni.

Az Európai Bizottság célja a direktívával elérni többek között azt, hogy **legalább negyven százalékkal csökkenjen a szén-dioxid-kibocsátás 2030-ra** úgy, hogy ezzel párhuzamosan az **unió gazdasága is megújuljon**, új munkahelyekkel és az európai állampolgárok életszínvonalának növekedésével.

Mindezek érdekében a bizottság három fő célt fogalmazott meg: **az energiahatékonyságot tenni a legfontosabb szemponttá, a megújuló energiaforrások hasznosítása terén világszínvonalra emelni és a felhasználóknak igazságos szolgáltatást nyújtani.**

Az unióban a végső energiafelhasználás negyven százalékaért felelős az épületállomány, amelynek 75 százaléka rossz energiahatékonysággal üzemel. Mindössze 0,4-1,2 százalékkat újítják fel évente, vagyis az energiamegtakarítás szempontjából hatalmas potenciál rejlik a szektorban.

Az építőipar az EU-s GDP kilenc százalékát teszi ki, mintegy 18 millió közvetlen munkahellyel. E számoknak megközelítőleg kétszeresét kapjuk, ha ide számítjuk az (energetikai) felújítási, átalakítási iparágat is, a kis- és középvállalkozások pedig több mint hetvenszázalékos aránnyal vesznek részt Európa-szerte az építőiparban.

A felújításokhoz jelentős előzetes befektetés szükséges, a direktíva mellett pedig olyan eszközök is elérhetők, amelyek lehetővé teszik a beruházások fellendítését. A dokumentum ezzel kapcsolatban megemlíti az Okos finanszírozás az okos épületekért (Smart Finance for Smart Buildings Initiative) EU-s kezdeményezést, valamint a kibővített Európai stratégiai beruházási alapot.

(Forrás: EMHI, Magyar Idők)



Megjelent a Széchenyi Pihenő Kártya új Kormányrendelete

2018. április 20-án megjelent a Széchenyi Pihenő Kártya működését szabályozó új Kormányrendelet, mely a kihirdetését követő 30. napon hatályba is lép. A legfontosabb technikai változás, hogy a szolgáltatók pénzforgalmi számlán kezelik majd az egyenlegeket. Ez a technikai átállás a következő hat hónapban történik majd.

A felhasználókat és a munkáltatókat érintő újdonság, hogy pénzforgalmi szolgáltatók a feltöltést követő második év május 31-e után nem a munkáltatók részére utalják vissza majd a fel nem használt összeget.

Az ilyen maradvány összegek a pénzforgalmi szolgáltatóknál továbbra is hozzáférhetők lesznek a munkavállalók számára, de a szolgáltatók díjat számíthatnak fel ebből. Ezt a díjat a pénzforgalmi szolgáltatók a SZÉP Kártyával közvetlenül összefüggő marketing költségeikre fordíthatják. A felszámított havi díj a fel nem használt pénzeszköz legfeljebb 3 %-a lehet. A lejáró egyenlegek kezeléséhez kapcsolódóan a rendelet tartalmazza azt is, hogy a pénzforgalmi szolgáltató a kártyabirtokos figyelmét felhívja a feltöltést követő második év május 31-e előtt legalább 2 hónappal arra, hogy mekkora ilyen "lejáró" összeg van a számláján. Emellett arról is tájékoztatja a kártyabirtokosokat, hogy a fenti időponttól kezdve milyen mértékű díjat számít fel a fel nem használt pénzeszközre.

...de mi történik az idén?

Az új rendelet alapján a jelenlegi SZÉP Kártya szolgáltatók a jelenlegi kártya rendszert a rendelet hatályba lépését követő hatodik hónap utolsó napjáig a jelenlegi szabályok alapján működtethetik.

Mivel a lejáró egyenlegek kezelésének új módja az új rendszerben működő pénzforgalmi szolgáltatókra vonatkoznak, így az idei május 31. határidőt követően a jelenlegi rendszerben működő szolgáltatóktól még nagy eséllyel a munkáltatókhoz kerül vissza a lejáró egyenleg. Aztán majd 2019-ben lép életbe az új rendszer.

Így érdemes mindenkinek elkölteni a lejáró egyenleget, mert nagy eséllyel május 31. után már nem lesz ez elérhető a munkavállalók számára.

A pontos eljárás megismeréséhez azért érdemes megkeresni a SZÉP Kártya szolgáltatókat.



Tagjaink kérdezték – válaszoltunk

Kérdés:

Lakásszövetkezetnek kamerás megfigyelő rendszere van, azt a lakásszövetkezeti (de a társasházi) törvény szerint megfelelő képesítésű vállalkozás felügyelete mellett lehet csak üzemeltetni, van-e előírás arra, hogy a kamerás megfigyelést végző vállalkozásnak igazolnia kell a jogosultságát?

Válasz:

A lakásszövetkezeti (társasházi) kamerás megfigyelés vállalkozói kérdésre azt tudjuk válaszolni, hogy alapvetően a vállalkozás elemi kötelessége az e körben végzett tevékenység törvényes feltételeinek biztosítása, szavatolása a vállalkozási szerződésben. Természetesen jogalkalmazói eljárás keretében a jóhiszeműséget is feltételezve a lakásszövetkezet (társasház) a szerződéshez mellékletként beszerezheti a tevékenység végzésére szóló igazolványt. Ennek kiadását az alábbi törvényre hivatkozva lehet kérni a vállalkozástól, adott esetben a vállalkozás székhelye szerinti rendőrségtől. Elvileg a kamarai tagság – ami nem kötelező – is garanciát jelenthet, de ott hivatalból ilyen nyilvántartás nem folyik.

„2005. évi CXXXIII. törvény a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól

...

6. § (1) Az e törvény hatálya alá tartozó tevékenységek (ideértve a magánnyomozói tevékenység szervezését és irányítását is) személyes végzéséhez - ha e törvény kivételt nem tesz - a rendőrség által kiadott igazolvány szükséges.”

Mindemellett szükséges a lakásszövetkezeti, társasházi törvény megfigyelő rendszerre vonatkozó törvényhelyeit is a lakásszövetkezeti (társasházi) szervezeti és működési szabályzatba beiktatni.

LOSZ Titkárság

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

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

NAV Online számla tájékoztató

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatjuk, hogy 2018. július 1-jétől változik az áfa- és eva-alanyok számlákra vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettsége.

A befogadott számlákról teljesítendő adatszolgáltatás

Az adóértékhatár 2018. július 1-jével 100 000 forintra csökken. Az adatszolgáltatást a befogadott számlákról továbbra is az adóbevallásban kell teljesíteni.

A kiállított, illetve kibocsátott számlákról teljesítendő adatszolgáltatás

2018. július 1-jétől kötelező adatot szolgáltatni azokról a számlákról, amelyeket belföldi áfa-alany partner részére állítanak, illetve bocsátanak ki és 100 000 forint vagy annál nagyobb összegű áfát tartalmaznak. A kötelezettség kiterjed az ilyen számlát módosító, érvénytelenítő számlára is, továbbá az olyan módosító számlára, amellyel az áthárított áfa minimum 100 000 forintra nő. Saját döntése alapján adatot szolgáltatathat a 100 000 forintnál kevesebb áfát tartalmazó – belföldi adóalanyok címzett – számláiról is. A számla azon adatairól kötelező adatot szolgáltatni, amelyeket a számlán, számlával egy tekintet alá eső okiraton (vagyis a módosító, érvénytelenítő számlán) az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján kötelező szerepeltetni. Emellett a bizonylat további adatait is megadhatja.

Hogyan teljesíthető a kiállított számlákról az adatszolgáltatás?

Regisztráció a NAV által erre a célra biztosított elektronikus felületen:

A 2018. július 1-jétől induló Online Számla rendszerben az adatszolgáltatáshoz regisztrációra van szükség, amire várhatóan 2018. június második felétől nyílik lehetőség. Az elektronikus felület az adóalany egyedi azonosítását követően használható. A regisztrációt a számlakibocsátásra kötelezett adóalany nevében törvényes képviselője vagy az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti állandó meghatalmazottja teljesítheti.

Amennyiben az Ön vállalkozása számlázó programot használ:

A számlázó programmal kiállított számláról, módosító, érvénytelenítő számláról a számlázó programnak a bizonylat kiállításakor azonnal, gép-gép kapcsolat (interfész) útján automatikusan, nyilvános interneten keresztül XML formátumban kell továbbítani az adatokat a NAV rendszerébe. Az adatszolgáltatást a számla kibocsátására alkalmas számítástechnikai programnak, programfunkciónak, programmodulnak kell teljesítenie, így azoknak az adóalanyoknak, akik ilyen funkcióval rendelkező számlázó programmal rendelkeznek a regisztráción túl, lényegében további teendőjük nincs.

Amennyiben az Ön vállalkozása kézi számlákat (is) használ:

A nyomdai úton előállított nyomtatvány használatával kibocsátott számla adatait a NAV által erre a célra biztosított elektronikus felületen kell rögzíteni. 500 000 forint vagy azt meghaladó összegű áthárított adó esetén a kibocsátást követő napon. Egyéb esetben a kibocsátást követő 5 napon belül.

A módosult szabályok megismerését és alkalmazását a honlapunk Online Számla felületén (<https://nav.gov.hu/nav/onlineszamla>) közzétett információkkal és fokozatosan bővülő tesztelési lehetőséggel segítjük. Kérjük, kísérje figyelemmel a megjelenő információkat az adatszolgáltatási kötelezettség jogszabályszerű teljesítése érdekében!

Tisztelettel:

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

Jól járhatnak a panelben élők

Hamarosan megjelenhet az elmúlt év őszén beharangozott, új panelprogram társadalmi vitára szánt koncepciója. Szakértők szerint a lakóközösségek 40-50 százalékos vissza nem térítendő támogatással vehetők rá a korszerűsítésre.

Utoljára tavaly ősszel volt szó arról, hogy új panel felújítási támogatási program indulhat. Akkor az év végére ígérték a társadalmi vitára alkalmas koncepciót, így ideje lenne, hogy megjelenjen - [derül ki](#) a Világgazdaság cikkéből (2018.04.10.).

Annyit tudni lehet, hogy panelbontásról csak helyenként, a lakók egyetértésével, illetve városképi okokból lehet szó. A készülő tervezet 25 éves megtérülési felújításokkal számol és a lakótelepek környezetének rendbe tétele, a közterületek megújítása is része lehet.

A Lakásszövetkezetek Országos Szövetségének (LOSZ) elnöke, Farkas Tamás azt mondta a napilapnak, hogy tapasztalatok szerint a lakóközösségek akkor vehetők rá a nagy felfordulással járó korszerűsítésekre, ha 40-50 százalékos vissza nem térítendő támogatást kapnak.

A LOSZ olyan országos lakáskataszter elkészítését szorgalmazza, amely számba venné a felvonók és a lépcsőházak állapotát is, valamint a gépezetek típusát és a házak szintjeinek számát. E nélkül nem lehet meghatározni a szükséges felújítási forrásokat.

(Forrás: [Napi.hu](#) - 2018.04.17.)

§

A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

Magyar Közlöny 99. szám

8/2018. (VI.29.) AM rendelet

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól

Magyar Közlöny 99. szám

1/2018. (VI.29.) ITM rendelet

A digitális archiválás szabályairól

Magyar Közlöny 101. szám

2018. évi XIII. törvény

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény jogharmonizációs célú módosításáról

Magyar Közlöny 105. szám

21/2018. (VII.4.) IM rendelet

Az egyes cégjogi tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról

Magyar Közlöny 117. szám

2018. évi XXXVIII. törvény

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek az Európai Unió adatvédelmi reformjával összefüggő módosításáról, valamint más kapcsolódó törvények módosításáról

Magyar Közlöny 117. szám

2018. évi XXXIX. törvény

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatalról szóló 2013. évi XXII. törvény módosításáról

Magyar Közlöny 121. szám

1364/2018. (VII.27.) Korm.

határozat

A téli rezsicsökkentés végrehajtását követően szükségessé váló további intézkedések



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

