

MAGYAR INGATLAN TANÁCS



„MAGYAR INGATLANTANÁCS AZ ÖSSZEFOGÁS EREJÉVEL”

MAGYAR INGATLAN TANÁCS

2015-2020 évekre kidolgozott
STRATÉGIAI KONCEPCIÓ

2014. december 16.

„A gazdaságban elfoglalt kondíciók többé már nem garantálják a versenyelőnyt, mivel a vállalkozások képesek ezeket az előnyöket átlépni az innovációs folyamatok következetes alkalmazásával, új követelmények felállításával.”

Kim W.C. and R. Mauborgne

BEVEZETŐ

Magyar Ingatlan Tanács 2014.-es évvel fontos és értékes időszakot zár le azzal a tudattal, hogy a Hivatásrendi egyéni tagságon alapuló Ingatlan Kamara újra kezdeményezéséről nem lemondva, a MIT számára fontos pozíciókat szerzett mind az állami irányultságú kamarai, mind az attól független érdekvédelmi szervezetben.

A BKIK apparátusában a MIT 2013. évében létrehozta az XXIII. Ingatlan osztály (Ingatlanforgalmazási-, hasznosítási és vagyongazdálkodási osztály), valamint a VOSZ-ban létrehozott országos hatáskörű IHF (Ingatlanhasznosítási és forgalmazási szekció) az anya szervezeteit stratégiai partnerekként nyerte meg, amely révén legyen kormányzati, vagy érdekvédelmi feladatként támogatják az ingatlanszervezetek munkáját.

2015-2020 stratégiai irányvonalát a 2014 évig elért sikerekre alapozva - a felkészülési időszakot lezárva – a megvalósítás és a gazdasági sikerek eléréseként kell meghatározni.

A **MIT küldetése** ez időszak alatt is az, hogy az ingatlanszakmát elismertesse a társadalmi szervek részéről, de ezen felül elérje az erkölcsi támogatáson túl azokhoz a pénzügyi eszközökhöz való hozzáférési jogosultságot, amely révén megteremheti a koncepciók, konkrét projektek megvalósításához szükséges anyagi feltételeket is. Ez alatt nem a „kötségvetési források kérelmezőinek a hadát” kívánjuk bővíteni, hanem azokat a komplex megoldásokat „kieröltetni”, amely a költségvetési források kímélése mellett bevételeket is biztosíthatnak. A MIT ezzel azon vízióját kívánja a társadalmi szervezetekkel igazoltatni, hogy a „fünyíró elv” helyett, amely minden fejlesztési igényt igyekszik likvidálni, megteremti a „fenntartható fejlődés” kritériumainak legjobban megfelelő „önfenntartás, önfejlesztés, önfinanszírozás” gyakorlatát, amely javítja a költségvetésünk egyenlegét azzal, hogy költségvetési források megtakarítását, valamint rövid és középtávú eredményekből adódó bevételi pozíció növekedést ér el az ingatlanszakma fejlesztési és üzemeltetési kulcsterületeken. Az ingyen adott pénzügyi források helyett az EU gyakorlat alapján igazolt rendszer szerint támogatási formákat igényel, amelyek azonnal képesek növelni a költségvetési bevételeket. (pl. energia-hatékonyság és környezettudatos kivitelezés és ingatlanüzemeltetésből származó megtakarítás, illetve ÁFA és egyéb adókedvezményekkel biztosítható építőipari kapacitás növekedés, foglalkoztatás bővítésből adódó költségvetési bevételek.

A fenti elveket, a MIT akkor tudja megvalósítani, ha **küldetésének tartja a szakterületén fellelhető innovációk menedzselését**, mivel ez a feltétele az innovációk hasznosításának, amely mindenkor annak a hasznosságát kell, hogy jelentse. A magyar kreativitásnak köszönhetően az ingatlan szakmában is bő tára van a hazai találmányoknak, de ezek támogatás, illetve külső finanszírozás nélkül sorra kihalnak, illetve értéküket veszítik. Ez nem csak a hazai piacon okoz rendkívül nagy veszteségeket, hanem a nemzetközi piacokon, ahol ezek a termékek, illetve, szolgáltatások piacvezetők lehetnének és már a bevezetési szakaszukban is extra profitokat termelhetnének. Hogy ne így legyen annak a fejlesztési időszak megfinanszírozása az ára, mivel csak a kísérleti gyártást követően lehet a piacon hasznosítani.

Sajnos a bevezetéshez nulla szériagyártáshoz elérve a feltalálók már minden pénzforrásból, kölcsönlehetőségekből kifogytak és mintegy 30 %-os saját erő finanszírozáshoz szükséges pénzügyi eszközökkel sem rendelkeznek, ezért a kereskedelmi bankok számára is hitelképtelennek bizonyulnak.

A MIT kiemelt feladatát kell, hogy képezze ezeknek az innovációknak a felkarolása és segítségnyújtása a stratégiai partnereik megtalálásához (konzorcionális és pénzügyi befektető partnerek). A MIT társadalmi elismertségből adódóan óriási szerepe van abban, hogy a különböző (fejlesztési, támogatási, finanszírozási döntéshozók figyelmét időben felhívja, és menedzselésével biztosítékot nyújtson az innovációk felkarolásához.

1. MIT jövőképe

- 1.1. MIT 2020 évig el kívánja érni, hogy a BKIK és VOSZ szervezeteiben elfoglalt jelenlegi pozíciója alapján, minden ingatlan szakmai cég igényelje a szakmai összefogást és érdekvédelmet.

Ennek érdekében készítettük el az egységes etikai kódexet, illetve annak szakmai normatíváit, valamint tervezzük a BKIK akkreditációja alapján a BKIK-ban ingatlan szakterületek oktatását.

- 1.2. MIT 2013 évben elindított „Vállalkozások a zöld gazdaságért” akciójára alapozva mind a BKIK-ban, mind a VOSZ-ban az „zöld építés, energia-hatékony és környezettudatos kivitelezés és üzemeltetés” terén rendszergazda funkciót kíván betölteni.

Ennek érdekében az önkormányzatok és a VOSZ rendezvényein prezentációkat tart és a vállalkozásoknak konkrét ajánlatokat tesz a „zöld építési és felújítási” munkákra.

- 1.3. MIT be kívánja tölteni a kamarai szervezetében kifejlesztésre kerülő „ingatlan központi regisztrációs informatikai bázist”, amely egyik fő területe az ingatlanok regisztrációja (energetikai és egyéb minősítése alapján), illetve az ingatlanszakmában dolgozók személyi regisztrációja.

Ennek érdekében hozza létre a Nemzeti Ingatlanközvetítő Ügynökséget, illetve az Üzleti Vagyongazdálkodási Kft-t a budapesti, kihasználatlan –esetenként romos-üzlethelyiségek hasznosítása érdekében.

A duális felnőtt oktatás keretében el kívánja érni, hogy az ingatlanszakma „tudásközpontja” a kamarában jöjjön létre, illetve a kamara rendelkezzen minden ingatlanszakmai képzéshez szükséges jogosítványokkal mind az OKJ iskolaszerű, mind a „B” típusú továbbképzési területeken.

- 1.4. A kormány lakáspolitikai és ingatlanfejlesztési és nemzetstratégiai koncepciók kidolgozásában való részvétel és szakmai tanácsadás. A lakásépítési politikában a kormány szakértő szervezete kíván lenni, amely egyik legfontosabb paneljeként a bérlakás-bérlőház fejlesztési politika kidolgozásában vesz részt.

A lakáspolitikai javaslatok elkészítésére 2014. évben létrehozott Ingatlan kerekasztal ajánlásainak megvalósításának kezdeményezése és az ebben való részvétel (bérlőház-bérlőházépítés, üres ingatlanok bérlakásként való hasznosítása).

Ingatlanokra, elsősorban bérleményekre vonatkozó törvények korszerűsítésében való részvétel, (jogi anomáliák, abszurd helyzetek, ellentmondások megszüntetése, illetve a jogszabály szakmai – működési szempontok szerinti – véleményezése, illetve módosítási javaslatainak az elkészítése.

- 1.5. MIT töltse be a „az ingatlan szakma tudásközpont” funkcióit azzal, hogy az interneten, konferenciákon és különféle helyszíneken megtartott rendezvényeken népszerűsíti az ingatlanszakma fejlesztési irányelveit és lehetőséget biztosít a fórumbeszélgetésekre és a szakma piaci szereplőinek interaktív részvételére.

A BKIK-ban és a VOSZ-ban tartott rendezvényeken lehetőséget kell biztosítani valamennyi érdekelt véleményének megismerésére és a közös gondolkodás rendszerének kialakítására

- 1.6. A MIT tevékenysége terjedjen ki a beruházások, illetve a projektek előkészítésére, tervezésére, szervezésére, kivitelezésére és üzemeltetésére is.

A MIT non-profit és közhasznú szervezet révén nem lehet érdekelt konkrét, profittartalmú gazdasági tevékenység végzésére.

Annak érdekében alapította meg az Első Magyar Bérlakás-építési Klasztert, hogy bebizonyítsa a jártasságát és eredményezőségét az ingatlanok építésében és felújításában. „Nem elég beszélni, hanem az elmondottakat meg tudni valósítani.”

A MIT a klaszteren keresztül tudja prezentálni a legújabb technológiai megoldások megtekinthetőségét és az üzemeltetés során szerzett további tapasztalatok átadását.

- 1.7. A MIT eddigi nemzetközi tevékenységét megerősítve töltse be az ingatlan szakma „EU követi” funkcióit, és a brüsszeli tapasztalatok alapján tegyen javaslatot a kormányzati szervek számára a kedvező nemzetközi tapasztalatok átvételére.

2013. évben a MIT szervezésében Budapesten került megtartásra a nemzetközi ingatlanszervezetek központi rendezvénye, amely pozitívan fogadta a hazai ingatlanszakmai törekvéseket. Meg kell teremteni ezeknek a rendezvényeknek az anyagi hátterét, mivel ezek elismerést jelentenek a magyar ingatlan ipari ágazat részére is.

2. A jelenlegi helyzet elemzése, képesek vagyunk-e a jövőképből vázolt célkitűzések megvalósítására

Az állandósult gazdasági válság éveiben rossz magyar tulajdonság a „minden előntő pesszimizmusunk”, amely azt sugallja, hogy ha okulni kívánunk az eddigi szakmai kudarcainkból „nincs semmi értelme” a törekvéseinkhez ragaszkodni, mivel úgy sem változik meg a környezetünk (kontextuális változók túlsúlya). Ugyanakkor a másképp gondolkozó „nem átlagpolgárok” hazánkban is igazolják annak igazságát, hogy a válságból csak beruházásokkal, innovációkkal lehet kiszabadulni.

A MIT-ben is többen látják szkeptikusan a szervezet jövőjét, sőt a BKIK és a VOSZ szervezetekbe történő beintegrálódás miatt feleslegesnek és időpocsékolónak tartják a MIT fenntartását, mivel az alapítói cél „hivatásrendi, egyéni ingatlan kamara” nem valósult meg.

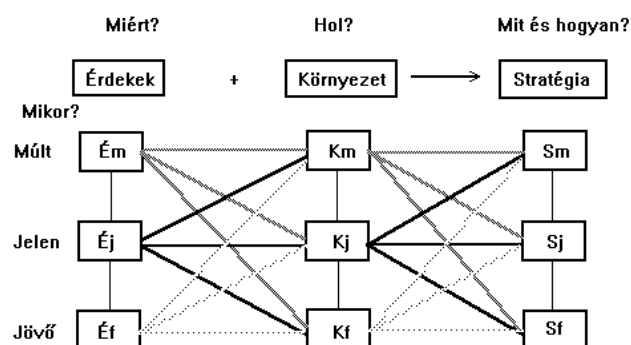
A saját mihez tartásunk és identitásunk érdekében a tagjainknál tudatosítanunk kell, hogy a MIT jelentős eredményeket ért el a kamarai és érdekvédelmi szervezetekbe való beépülésével, amely nem történhetett volna meg, illetve nem lenne fenntartható, ha a MIT megszűnt volna.

A jelen stratégiai koncepció elkészítéséhez éppen az adta az indítást, hogy nem szabad a „babérjainkon ülni” hanem tovább kell fejleszteni a MIT tevékenységét azzal, hogy kidolgozza az új stratégiáját, amely öt évre előre meghatározza a tevékenységének főbb irányvonalait. Az új stratégia nem hiányolhatja az eddigi és az újonnan megszerzett tapasztalatok hasznosítását. Ezt a törekvést jól tükrözi az innováció fogalma „nevezetesen azt nevezük innovációnak, amely nemcsak új, hanem hasznosítható megoldást eredményez”.

Mi kell a MIT fejlődéséhez, a tudásunk hasznosításához

Elsősorban tudatunk változása, annak érdekében hogy szlogenünk teljesüljön „MIT az összefogás erejével”. Ez nem könnyű feladat, mivel a MIT tagjai, a szövetségek sorvadnak, a tagjaik fogynak, és jelenleg nincs ÜZENETE a MIT-nek arra, hogy milyen kiút van ebből a erkölcsi és anyagi válságunkból.

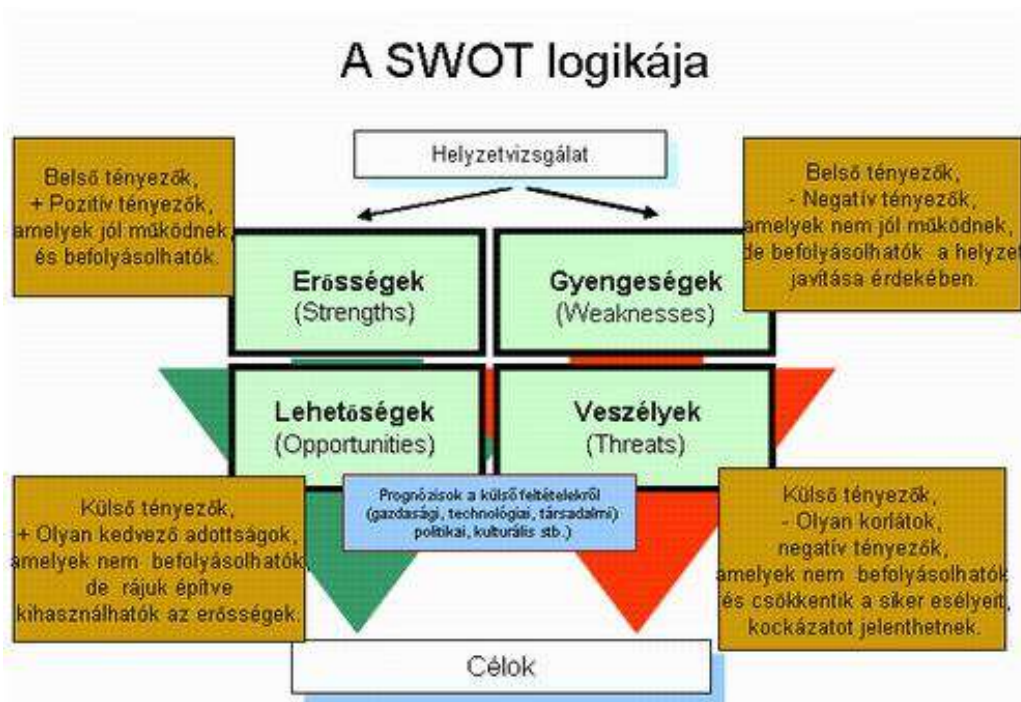
A stratégia céljaink megalkotása a **Miért ? Hol ? Mit és Hogyan ?** Múlt – Jelen - Jövő dimenziókban való megválaszolásával történő rendszerezés keretében ajánlott az **Érdekek + Környezet = Stratégia** kontextusában javasolt elvégezni.



A jövőbeni érdekünk a MIT fennmaradása, a múlt és jelen érdekünk folytatásaként. Környezetünk változó jellegű a múltban még nem voltunk kamarai és érdekvédelmi szervezet tagjai, jelenleg már vagyunk és a jövőben jól kell tudni kihasználni az ezekből adódó lehetőségeket (pl. kkv bázis, céginformációk, bővülő partnerkör és stratégiai együttműködési lehetőségek, partnerségek, információkhoz hozzájutás, oktatási lehetőség, stb.)

Stratégiával a múltban nem rendelkezünk, de világos célokkal kívántunk saját önálló kamarát létrehozni a mérnökkamarához hasonlóan. Jelenleg – ha nem is ezt akartuk – de kihasználjuk a BKIK lehetőségeit az ingatlanszakma fejlődése érdekében. A jövőben a kapcsolataink és tevékenységünk hasznosítására kell törekedni, arra hogy csak olyan kérdésekkel foglalkozunk és tevékenységet folytassunk, amely a jövőben eredményt (pénzügyi, társadalom hatékonyságát javító) hozzon, és ahol ilyenre nincs kilátás azokkal a témákkal ne foglalkozunk.

SWOT elemzés alapján



POZITÍV TÉNYEZŐK

Belső tényezők

Képesek vagyunk a sokszínű ingatlan szakma egységes arculatát megteremteni, ha össze tudunk fogni a céljaink megvalósításában.

Feladat:

Olyan kamarai szolgáltatás kidolgozása, amely miatt a jelenlegi tagjainkon kívül a MIT-en kívüli szövetségeknek is érdeke (pl. etikai bizottság, Nemzeti Ingatlanközvetítő Ügynökség, oktatási rendszer, tanácsadási rendszer, stb.)

Külső tényezők

Kamarai kapcsolat a társ bizottságokkal és MKIK- val, illetve megyei kamarákkal,

VOSZ kapcsolat a munkáltatókkal és a vállalkozásokkal (országos szinten).

Feladat:

Kapcsolatok fejlesztése. Együttműködés a beruházásokban, felújításokban, az energiatakarékosságban és a környezetvédelemben, stb.

NEGATÍV TÉNYEZŐK

Belső tényezők:

Nem minden szövetség a tagunk és a nagy szövetségeknek más érdekeik vannak.

Feladat:

Érdekazonosság megteremtése, a saját értékeik elismerése és biztatás annak fejlesztésére.

Kezdetben „laza”, illetve „formális” összefogás elérése, a kamarai ernyő funkciók hangsúlyozásával.

Külső tényezők

MKIK- val létesített kapcsolat nem stabil és kiszámítható, a kormányzati kapcsolataink nem intenzívek, mások pl. Társaság a lakásépítésért Egyesület megelőz,

VOSZ kapcsolat a munkáltatókkal és a vállalkozásokkal nem elég intenzív nem ismernek bennünket.

Feladat:

Kapcsolatok fejlesztése az MKIK-val. Hídfőállásként javítani kell a MAISZ-szal a kapcsolatunkat. Laza és formális együttműködést kell javasolnunk kihasználva az eddig elért eredményeinket a társadalmi szervezetekkel. Javítani kell a többi kamarával is a kapcsolatokat.

Erősségeink

- elsőszámú vezető tekintélye (elismertség, megbecsülés),
- kamarai és VOSZ kapcsolat,
- nemzetközi (EU) részvétel,
- magas szakmai kompetencia,
- megszerzett szakmai tekintély

Gyengeségeink

- A MIT-be tömörült szövetségek közül egyes szövetségek meggyengültek,
- kormánykapcsolataink nem erősek,
- jelentős szövetségek ellenérdekeltek a céljainkkal szemben (pl. MAISZ)
- az ingatlan szakma az építőipar hanyatlása miatt kedvezőtlenebb helyzetbe került,

Lehetőségeink

- új érdemi partnerek keresése,
- szövetségeink képesek a megújulásra (több szövetség pozitív példát mutat fel),
- szövetségeink erősítése a új pályázati és finanszírozási lehetőségek felkutatásával,
- az oktatásra jut idő és felkészülhetünk a válsággal szembeni manőverekre,

Veszélyeink

- érdektelenség esetén az ingatlanszakma ellaposodik, és a motiváció megszűnik,
- célkitűzéseink csak részben fedik le a kormányzati célkitűzéseket,
- az ingatlanszakma alkalmas a visszaélésekre (ingatlan közvetítés számla nélkül, értéktől eltérő adásvétel, stb.)
- a hangadó személyek között sokan megosztóan viselkednek

3. Kilábalás

Jelenlegi nehézségeink megszüntethetőségére csak akkor számíthatunk, ha a laza kollegiális munkastílusunkat felváltjuk egymást kölcsönösen megbecsülő, egymás idejét tiszteletben tartó, hatékony és rövid tárgyalási stílusú, felelősöket kijelölő szívélyes, de nem unalmas munkakapcsolatokra, ahol a korrektséget, határidőt és a megjelenési kötelezettséget elsődlegesnek tartjuk. A vezetésben megvalósítjuk az egyszemélyi vezetést a jelenlegi mindenki nyilatkozik olyanról is, amiben nem illetékes.

Fontos: Az első számú vezető tekintélyének a védelme, amely a MIT elismerésének kulcsfeltétele. Fontos továbbá, hogy a szervezet tevékenységébe azok szólhassanak bele, akik hozzájárultak a szervezet fejlődéséhez és rendben teljesítik tagdíj kötelezettségeiket.

Ennek érdekében az SZMSZ rendelkezéseit érvényesíteni kell a képviseleti jogosultságnál is (amennyiben nem az elnök tárgyal megbízó levelet ad a meghatalmazottnak arról, hogy miről tárgyalhat, és miben egyezhet meg.

Fő szabály pénzügyi vonzatú megegyezésre csak az elsőszámú vezetőnek van jogosultsága.

Aláírási jog: elsőszámú személy önállóan, vagy a szakterületi illetékesekkel együtt. Nem elsőszámú személyek (elnökségi tagok ketten írhatnak alá, ha nincs kötelezettségvállalás vezető utólagos tájékoztatása mellett.

A vezetői üléseket meg kell előre szervezni és a hozzászólások idejét korlátozni kell.

A vezető tartós távolléte esetén köteles megbízást adni a helyettesítésére, aki köteles az aláírása alatt feltüntetni az „mb” –t.

A pénzügyi feltételek megteremtése

A pénzügyi tárgyalás lefolytatásához a MIT, illetve EMBK köteles rövid koncepciót (Megvalósítási tanulmányt) készíteni, indokainak alátámaszthatósága érdekében.

A megállapodást köteles jegyzőkönyvbe foglalni, amely bekerül a MIT (EMBK) nyilvántartásába is. Pénzügyi kötelezettséggel járó megállapodást csak az első számú vezető, illetve annak megbízottja köthet.

A pénzügyi feltételek megtárgyalását megelőzően a MIT részéről törekedni kell a kivitelezésben részt vevők (versenyeztetés) bevonására, esetleg konzorcium létrehozására. Csak az a tag adhat ajánlatot, aki előző munkájával szemben kifogás nem merült fel.

Pénzügyi terv készítése

Projekt tervezés esetében a projekt menedzsment készíti el a projekt finanszírozási tervét (miből?, mit?, mikor?, hogyan? Finanszíroz), valamint a forrásle hívási tervét, amelyet a Klasztervezetessel is egyeztetnie kell. A pénzügyi események nyilvántartása a főkönyvi nyilvántartás mellett analitikusan is történik.

Csak az a projekt indítható, amelyhez források rendelkezhetők és ezek a szükséges időpontban és ütemekben lehívhatók.

Budapest, 2015. január 15.

MIT elnökség