

Újesztendő küszöbére...

Az ó esztendő utolsó napján, az új esztendő küszöbén köszöntőt írni meglehetősen nehéz feladat, mivel biztosan csak arra emlékezünk és hagyatkozunk, ami megtörtént és csak remélni szerettük, szeretnénk, hogy bekövetkezzen az, amire 2009-ben számítottunk és ennek hiányában, amit 2010-ben szívesen vennénk. Tény, hogy 2009 számos nehézséget hozott, talán – többek között – elég ha csak arra utalok, hogy a gazdasági válság minket sem került el, s a hazai lakásügy sem kitörő eredményekkel büszkélkedhetett. Számos célunk, úgymint a bérlakásépítés, a jogalkotási elképzeléseinkből a közműves vízellátás újraszabályozása, kiszámítható és következetes lakóépület korszerűsítési program és pályázatkezelési tevékenység sajnos nem valósult meg.

Mégis elmondható, hogy történt előrelépés. Az ó esztendő síófoki tapasztalatcsere találkozásán reménykeltően szólhattunk a lakásszövetkezeti és társasházi törvények véglegesítését előtt álló javaslatáról, a közműves vízellátás tárcaszintű szabályozási elképzelésének befogadhatóságáról, valamint, – ha nem is teljes elégedettséggel, de legalábbis a teljes mozdulatlanyságból ébredező – épületenergetikai pályázatiírás megújulásáról. A mögöttünk maradó év így aztán csak reménykeltő gondolatokkal volt tele és csak a magunk erejére, tetterekészségével számolhattunk. Evvel persze mindig is számolhattunk, szerencsére szűkre szabott lehetőségeinkkel mindig jól tudtunk sáfárkodni, talán ennek köszönhető az a tulajdonságunk is, hogy bármilyen nehézséggel is kell szembeszállnunk mindig úrrá tudunk lenni rajta.

Az új év első napjai aztán ismét a tervezgetéssel, megújulási készségünk próbálkozásaival kezdődhet. Számvetés és tervezés elkerülhetetlenné válik, különös tekintettel arra, hogy a 2010-es évben számos olyan eseménnyel is számolhattunk, amivel nem minden évben kell foglalkoznunk. A ma még nem ismert gondjainkon, elképzelésünkön, várható sikerünkön, örömeinkön túl mindenképpen biztosan terveznünk, számolnunk kell az ideai országgyűlési és önkormányzati választásokkal, a LOSZ kiemelten kezelt tavaszi küldöttgyűlésével, a LOSZ 20 éves alapításának jubileumi megemlékezésével, a várhatóan minél előbb felálló új kormány építési és lakásügyi programjával és még számos olyan eseménnyel, amelyek hangsúlyozottan megkülönböztetett kezelésével, amelyek jövőbeni munkákra, sorsunkra meghatározóan hatni fognak.

Elfogadott programnak fogadhatjuk el már most a LOSZ tavaszi rendezvénysorozatának keretén belül a 2010. május 10-12. között Debrecenben megtartásra kerülő Országos Küldöttgyűlésünket, az evvel egy időben megrendezendő jubileumi megemlékezésünket és az ugyancsak itt és egy időben sorra kerülő hagyományos tapasztalatcsere találkozókat, valamint a ma még csak előkészítési fázisban lévő nemzetközi konferenciánkat. Mindezen túl további olyan programokat, rendezvényeket szeretnénk kínálni, melyek segítik és könnyítik a lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselők hétköznapi munkáját és hozzájáruljanak ahhoz a szándékunk megvalósulásához, miszerint a LOSZ-nak alapvető feladata a tagi elvárások élé menni és szolgálni a tagi érdekek érvényesülését.

Ilyen programelképzelésünk az épületenergetikai tanúsítvány bevezető kampányát támogatni és nem utolsósorban egy olyan hasznos kézikönyvet összeállítani, kiadni, mely hiánypótló lesz a jogszabályok keresésénél, belső szabályzatok elkészítésénél, naponta felmerülő kérdések megoldásánál. Természetesen továbbra is fontos napi feladat marad a jogalkotási folyamatban való következetes és kezdeményező részvétel, a partneri kapcsolatok ápolása, a nemzetközi tagságunkból eredő kötelezettségek ellátása és nem utolsósorban országos szövetségünk működésének, gazdálkodásának alapszabályszerű ellátása.

Tisztában vagyunk azal, hogy 2010 nem egy egyszerű, szokványos gazdálkodási év lesz. Az érdekvérvényesítés és az érdekképviselet és tekintetben tehát próbatétel előtt áll és bizakodva várjuk a ránk háruló feladatok ellátásához szükséges támogatást, építő javaslatokat és megvalósítási folyamatban való együttműködő segítőkészséget. Számtalanszor beigazolódtott már, hogy a feladataink sikeres és hatékony ellátása csak közös erővel, akarattal

vezethet sikerre. Ezúttal is erre számítva, remélve kívánok az OTTHONUNK minden kedves olvasójának, a lakásszövetkezetek, társasházak vezető tisztségviselőinek, munkatársainak, lakásszövetkezeti tagoknak, társasházi tulajdonosoknak eredményekben gazdag boldog újesztendőt, sok sikert, erőt, egészséget !

Farkas Tamás

Tájékoztató a Kormányzótivói Iroda által kiadott közlemény szerint 2010. január 1-vel (többek között) az alábbi változások lesznek

Csökken a személyi jövedelemadó

A foglalkoztatás ösztönzése és az egyenletesebb adóterhelés érdekében január 1-jétől változnak a személyi jövedelemadó szabályai. Az adó alapja a bruttó bérnek a (27 százalékos foglalkoztatói) járulékmértékkal növelt összege lesz. Az alsó adókulcs 17%-ra, a felső kulcs 32%-ra csökken. Az alsó sávhatár 5 millió forintra emelkedik, így 10-ből 9 polgár jövedelme a leg-
alacsonyabb kulcs alá fog tartozni jövőre. Megszűnik a magán-
személyek különadója. Egy átlag körül kereső magyar munka-
vállaló másfél havi fizetéssel többet vihet majd haza 2010-ben
hasonló bruttó bér mellett.

Az előző években megkezdett egyszerűsítő és az adóbázis szé-
lesítésére vonatkozó lépések folytatásaként 2010-től az SZJA
adókedvezmények a családi kedvezmény és a hosszú távú
megtakarításokhoz (önkéntes kölcsönös biztosító-pénztári és
nyugdíj-előtakarékossági befizetések) kapcsolódó adókiutalás
kivételével megszűnnek.

Az adómentes természetbeni és egyéb béren kívüli juttatások
adóztatása átalakul: az adóbázis szélesítése érdekében egyes
adómentes természetbeni és pénzbeli juttatások adó alá ke-
rülnek.

5 százalékponttal csökken a munkáltatói járulék, megszűnik a különadó

A vállalkozások terheinek csökkentésével javul a vállalkozások
és így az ország versenyképessége is, nő a hazai teljesítmény,
újra beindulhat a növekedés. A vállalkozások munkavállalók
után fizetendő járuléka 5 százalékponttal csökken, a tételes
egészségügyi hozzájárulás és a kisadók eltörlésével pedig
könnyebbé válik a munkahelyek megőrzése és újak teremtése.
Az intézkedések hatására jövőre mintegy 400 milliárd forinttal
több marad a vállalkozásoknál, így könnyebben lehet munkát
kínálni és vállalni.

A tőkére rakódó terhek enyhítése és az egységes társasági jö-
vedelemadóztatás bevezetése érdekében a társasági adóalap
szélesítése mellett megszűnik a vállalkozások különadója. A
beruházáshoz, a jogdíjhoz, valamint a kutatás-fejlesztéshez
kapcsolódó, és a holdingközpontok létrejöttét segítő kedvez-
mények kivételével az adóalap-kedvezmények megszűnnek, a
társasági adó adókulcsa 19 százalékra emelkedik.

A megváltozott munkaképességűek integrált foglalkoztatásá-
nak ösztönzése érdekében a rehabilitációs hozzájárulás három-
szorosára emelkedik. Az áfa-mérték megváltozását követve az
EVA-adókulcs 30 százalékra nő.

A munka terheinek csökkentéséhez szükséges források előteremtése

A költségvetés egyensúlyát nem lehet felborítani, ezért nő-
nek a fogyasztás terhei, szűkülnek, vagy megszűnnek a ked-
vezmények. A munka terheinek csökkentését segíti a vagyon
megadóztatása is. Ennek egyik eszköze a jövedéki adó emelé-
se (2010. január 1-jétől 8 százalékkal emelkedik a gázolaj, 8,9
százalékkal a cigaretta jövedéki adója), valamint a vagyonadó,
amelyet egyes lakóingatlanok, a vízi és légi járművek, valamint
a nagy teljesítményű személygépkocsik után kell fizetni. Az
ingatlanokat érintő vagyonadó mértéke: 0-30 millió Ft-ig 0,25
százalék, 30-50 millió forint között 0,35 százalék, 50 millió forint
felett 0,5 százalék; az első ingatlan 30 millió forintig, a második
15 millióig adómentes, a harmadik, illetve a sokadik ingatlan
pedig már az első forinttól adózik. A kormány a vagyonadó be-

vezetésekor is kiemelten figyelembe vette a szociális és igaz-
ságossági szempontokat, így a nagycsaládosok a harmadik és
minden további gyermek után is 15 százalékos kedvezményben
részesülnek, Az adókedvezmény maximális mértéke 395 000
Ft. (Pl: A lakás forgalmi értéke 50 millió Ft és öt gyermeke él az
adóalannyal együtt a lakásban, akkor a fizetendő adó a kedvez-
mény nélkül 145 000 Ft, lenne. A harmadik gyermek után lehet
kedvezményt érvényesíteni, azaz $3 \times 21.750 \text{ Ft} = 65 250 \text{ Ft}$. az
adókedvezmény összege. Így 79 750 Ft. lesz a fizetendő adó.)
A nyugdíjasok és a munkanélküliek számára pedig biztosította
a kormány az adófelfüggesztés lehetőségét.

A kizárólag elektromos hajtómotorral ellátott személygépkoc-
sik mentesülnek a gépjárműadó alól, a személy- és tehergép-
járművek adója ugyanakkor közelítőleg 15 százalékkal emel-
kedik.

4%-ra csökken a lakásvásárlási illeték

Csökken a visszerthes vagyonátruházási illeték (az ingatlan, az
ingó, valamint a vagyoni értékű jog megszerzése után fizeten-
dő illeték, ha a szerzésre ellenérték fejében kerül sor) általá-
nos mértéke a korábbi 10%-ról 4%-ra. A lakások (lakásvásár-
lás esetén fizetendő) esetében pedig 6%-ról 4%-ra csökken az
illeték mértéke, ám 4 millió forintig továbbra is csak 2%-os
mértékkel kell az illetéket fizetni. (A bevétel-csökkenés rész-
beni pótlását szolgálja, hogy illeték-kötelessé válik a belföldi
ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban való közvetett vagy
közvetlen tulajdonszerzés, ha annak mértéke $\hat{a}013$ a vagyon-
szerző és közeli rokonai, gazdasági érdekeltségei tulajdonában
lévő vagyoni betétekkel együtt $\hat{a}013$ a 75%-ot eléri.)

Radikálisan csökken a távhő áfája

A kormány az augusztusi 18%-os kulcsba sorolást követően
újra csökkenti a távhő áfáját: januártól a kedvezményes, 5
százalékos áfakulcs alá kerül a távhő. Ezzel januártól ország-
osan a mintegy 650 ezer távfűtéses lakásban élő közel 2 millió
ember terhei csökkennek jelentősen. Az Áfa-csökkentésnek is
köszönhetően például egy átlagos budapesti távfűtéses lakás
éves fűtési költsége 2010-ben akár 45-50 ezer forinttal is ke-
vesebb lehet.

Nő a minimálbér és a garantált bérminimum

2010. január 1-jétől a teljes munkaidőben foglalkoztatott mun-
kavállaló részére megállapított személyi alapbér kötelező leg-
kisebb havi összege (minimálbér) 73.500 forint. A legalább
középfokú iskolai végzettséget, illetőleg középfokú szakkép-
zettséget igénylő munkakörben foglalkoztatott munkavállaló
havi garantált bérminimuma a teljes munkaidő teljesítésese-
tén 89.500 forint. A minimálbér esetében ez 2,8%-os, a gar-
rantált minimálbér esetében pedig 2,3%-os emelkedést jelent
2009-hez képest.

Kötelező részmunkaidő gyes-ről és gyed-ről visszatérőknek

2010. januárjától a közszférában a gyes-ről, gyed-ről visszaté-
rőket saját kérésükre kötelező lesz részmunkaidőben foglalkoz-
tatni legfeljebb a gyermek hároméves koráig. A munkáltató a
munkavállaló írásos kérésére köteles lesz a kinevezést módo-
sítani és heti húsz órának, illetve a korábbi kinevezés szerinti
munkaidő felének megfelelő munkaidőt, illetve az ezzel ará-
nyos illetményt megállapítani. A részmunkaidős foglalkoztatás-
ra vonatkozó új szabályok a bírák kivételével (a rájuk vonatkozó
kétharmados szabály módosítására az ellenzék támogatásának
hiányában nem kerülhetett sor) minden állami szerv által fog-
lalkoztatottra (azaz a közalkalmazottak és köztisztviselők mel-
lett az ügyészekre, a katonákra, illetve a rendőrökre, a tűzol-
tókra) kiterjed.

Rendelkezésre Állási Támogatás

Jövő évtől azokban a családokban, ahol két vagy több aktív, tartósan munkanélküli van, csak az egyikük lehet jogosult Rendelkezésre Állási Támogatásra (RÁT). A rendelkezésre állási támogatás szabályainak változása nem jelenti azt, hogy a kormány cserben hagyná a támogatási rendszerből ily módon kikerülőket: a kormány kiemelten kezeli az érintettek célzott foglalkoztatását, illetve a különböző munkaerő-piaci programokban való részvételüket. A kormány célja kettős: senki ne maradjon ellátás nélkül, ugyanakkor növekedjen annak az esélye, hogy többen térhessenek vissza a tartós munkanélküliségből a munka világába.

4,1%-kal emelkedik a nyugdíj

Januártól 4,1%-kal emelkedik valamennyi nyugdíj és a baleseti járadék. A 4,1%-os nyugdíjemelést mintegy 2,7 millió nyugdíjas számára biztosít átlagosan havi közel 3450 forintos többletet. Az öregségi nyugdíjban részesülők átlagosan 3500, a rokkantsági nyugdíjban részesülők átlagosan 2850, a főellátásban özvegyi nyugdíjban részesülők pedig átlagosan 2380 forintos emelésben részesülnek januártól. Összes költségvetési vonzata 110,1 milliárd Ft.

A korábbi svájci indexálás módszerét felváltja a kizárólag az inflációtól függő nyugdíjemelést. Ugyanakkor megmarad az évközi korrekció lehetősége is arra az esetre, ha az áremelkedés a prognózistól eltérő mértékű lenne.

Nyugdíjprémium bevezetése

Január 1-jével kerül sor a 13. havi nyugdíjat felváltó, GDP-hez kötött nyugdíjprémium bevezetésére. Nyugdíjprémium kifizetésére leghamarabb abban az esetben kerülhet sor, ha a bruttó hazai termék növekedése meghaladja a 3,5 százalékot, ekkor az összege maximum 20 ezer forint lehet. A nyugdíjprémium összege akkor éri el a 13. havi nyugdíjnak megfelelő összeget, azaz 80 ezer forintot, ha a gazdasági növekedés eléri a 7,5 százalékot.

Folytatódik a nyugdíjkorrekció

Jövőre az idén elmaradt lépések megvalósításával folytatódik a nyugdíjkorrekciós program. Egységesen 2%-kal emelkednek az 1988. és 1990. között megállapított saját jogú nyugdíjak. Egységesen 4%-os emelést kapnak az 1992-1995-ben megállapított nyugdíjjal rendelkezők, mivel ezekben az években volt a legkedvezőtlenebb a nyugdíjba vonulás szabálya. Egységesen 4%-kal emelkedik az 1997-1998. között megállapított saját jogú nyugdíjak összege. Az érintett mintegy 820 ezer nyugdíjas tehát a már említett 4,1 százalékos januári emelésen felül kapja meg ezt a korrekciós emelést. A korrekció költségvetési vonzata 25,5 milliárd Ft.

Keresetkorlát

2010. január elsejétől megszűnik a keresetkorlát azok esetében, akik 2008. január 1-je előtt úgy vonultak nyugdíjba, hogy nem töltötték be az öregségi nyugdíjkorhatárt. Azok esetében, akik 2008. január 1-je után vonultak a korhatár betöltése előtt nyugdíjba és dolgoznak, továbbra is megmarad a keresetkorlát a minimálbér másfélszereséig. Tehát amennyiben nyugdíj melletti jövedelmük eléri a minimálbér másfélszeresét, akkor a nyugdíjuk folyósítását szüneteltetni kell.

Szigorodik a Büntető Törvénykönyv

2010. január 1-jével a Büntető Törvénykönyvben a pénzbüntetés kiszabható legalacsonyabb összege 3000 forintról 75 000

forintra, legmagasabb összege 10 800 000 forintról 108 000 000 forintra emelkedik. Ez az emelés egyrészt megteremti a fokozatosságot a szabálysértési pénzbírság maximális összege (150 000 forint) és a pénzbüntetés minimuma között, másrészt hozzáigazítja a pénzbüntetés kiszabható összegét a megváltozott társadalmi és piactudományi viszonyokhoz. Tekintettel arra, hogy a megemelt pénzbüntetés az elkövetők egy része számára jelentős anyagi terhet jelenthet, a törvény lehetővé teszi azt, hogy a bíróság a pénzbüntetést kiszabó határozatában akként rendelkezzen, hogy az elkövető a pénzbüntetést legfeljebb két éven belül havi részletekben fizesse meg.

2010. január 1-jével értékhátártól függetlenül büntetendő lesz a fémkereskedelmi engedélyköteles fémekre, a nemesfémekre, valamint az ezen fémek valamelyikét tartalmazó ötvözetekre elkövetett lopás, rongálás és orgazdaság. A büntetési tétel három évig terjedő szabadságvesztés lesz, ezzel a tárgyak a kulturális javakkal azonos védelmet kapnak.

Szabálysértési törvény módosítása

2010. január 1-jétől a 20 ezer forintot meg nem haladó tulajdon elleni szabálysértések ügyében nemcsak a jegyzőhöz, hanem a rendőrséghez is lehet fordulni, ahol a felderítés érdekében a "halaszthatatlan cselekményeket" el kell végezni, és a bejelentést fel kell venni. A jegyzőnek, aki továbbra is szabálysértési hatóság marad a tulajdon elleni szabálysértések körében, az 2013-tól több embere lesz, hiszen a településszám megerősítve képezzé válhat arra, hogy a szabálysértésekben eljárjon.

2010. január 1-jével létrejön a központi szabálysértési nyilvántartás, amelynek célja az eljárás alá vont személy szabálysértési előéletének nyilvántartása. A nyilvántartás létrehozatalával lehetővé válik, hogy az eljárás alá vont személy korábban elkövetett és jogerősen elbírált szabálysértési ügyeit a későbbi eljárásokban a hatóság figyelembe tudja venni. A tulajdon elleni szabálysértések elleni fellépést is segíti az a módosítás, amely a szabálysértési hatóságok illetékességét változtatja meg. A javasolt módosítás szerint a szabálysértések esetén az illetékességet főszabályként az elkövetés helye alapozza meg és nem az elkövető lakhelye.

Konfliktuskezelő képzés rendőröknek

A Rend és Biztonság program keretében konfliktuskezelő képzés indul tizenháromezer közterületi szolgálatot teljesítő rendőrnek januárban. A képzés célja a rendőri intézkedések hatékonyságának javítása úgy, hogy a fellépés a szakszerűséget és a határozottságot megőrizve toleránsabb, empátikusabb és előítélet-mentesebb legyen.

Megerősödik a PSZÁF

A PSZÁF korábbi, fogyasztóvédelmi megerősítését követően január 1-jétől tovább szélesedik a jogköre, így a Felügyelet a korábbinál hatékonyabban láthatja el az ügyfelek védelmét és rendezett keret között tarthatja a hazai pénzügyi működő szervezeteket.

Szigorúbb szabályok a hitelezéseknél, nagyobb védelem a hiteleknek

Jövő évtől változnak a hitelintézetekre és a pénzügyi vállalkozásokra vonatkozó szabályok is, részint a banki magatartási kódexszel is összhangban szigorúbb előírások vonatkoznak majd a hitelezés egész folyamatára, a reklámozástól, a szerződésmódosításon keresztül az esetleges elárverezésig. A magas kamatú és költségű gyorskölcsönök felvételéből eredő eladósodási folyamat megelőzése érdekében a 65%-nál nagyobb THM-ű hitel évente egy embernek csak egyszer nyújtható, de az is csak maximum 250 ezer forintig.

Csökkenek a tőkejövedelmekre rakódó terhek

A megtakarítások ösztönzése érdekében a tőkejövedelmeket (pl. a kamatot, osztalékot) terhelő 20, illetve 25 % forrásadóval szemben a tartós befektetéseket forrásadó könnyítés segíti, 3 éves lekötés után a hozamot csak 10% mértékű adó terheli, 5 éves lekötés esetében pedig adómentes lesz.

Kellő biztonságot nyújt a magán-nyugdíjpénztári tagok számára, hogy 2010. január 1-jétől bevezetik a magán-nyugdíjpénztári hozamgaranciát, amivel kezelhetővé válnak a kedvezőtlen befektetési évekből - mint például a 2008. év - származó negatív eredmények is. Így nem fordulhat elő, hogy a nyugdíjazáskor felhalmozott megtakarítás elmarad attól a tőkeösszegtől, amely akkor keletkezett volna, ha valamennyi befizetés pontosan az inflációnak megfelelő hozamot ért volna el a felhalmozási időszakban.

Elindul a bölcsődei férőhely-bővítési program

A kormány 2012-ig 15-16 ezer új férőhellyel kívánja bővíteni a nappali ellátást, elsősorban európai uniós források felhasználásával és új ellátási formák kialakításával. Ehhez a törekvéshez kapcsolódóan már 2010. január 1-jétől 20 százalékkal emelkednek a csoportlétszámok, és 2010. január 1-jétől mintegy 15 százalékkal emelkedik a bölcsődei normatíva is (az 540 ezer Ft/fő emelkedik mintegy 15 százalékkal (621.000 forintra).

A bölcsődei férőhely-hiányt mérsékelheti egy új, a családi napközihez hasonló tartalmú, de egyszerűbb és rugalmasabb szabályozással bevezetendő napközbeni ellátási forma, a családi gyermekfelügyelet. A családi gyermekfelügyelet, amely 2010. január 1-jétől működtethető, egyéni vállalkozás keretében munkahelyeket is teremthet.

2010. január 1-jétől rugalmasabbá válnak a csoport-, osztály-szervezési feltételek az iskolákban is, hiszen jövő évtől 13 a jelenlegi három helyett, négy egymást követő évfolyam tanulóiból lehet összevont osztályt szervezni az általános iskolában és az alapfokú művészetoktatásban. 2010. január 1-jétől mindezeket túl az iskola vagy óvoda fenntartó saját hatáskörben dönthet a maximális csoport-, illetve osztálylétszám, - az óvoda vagy iskola méretétől függően - 10-20 százalékos túllépéséről.

Hasznos információk

Hálózaton belül is 11 számjegy kell!

2010. január 16. 00.00 órától a hazai telefon előfizetői számokat csak a teljes formátum, azaz mind a 11 számjegy (belföldi előtét, hálózatkijelölő szám és előfizetői szám) tárcsázásával lehet hívni, és csak ez a formátum lesz használható SMS, MMS küldésnél is. A Nemzeti Hírközlési Hatóság (NHH), a Hírközlési Fogyasztói Jogok Képviselője (HFJK), a Pannon, a T-Mobile és a Vodafone arra kér minden mobiltelefon-felhasználót, hogy már a januári változás előtt nézzék át a telefonmemóriájában tárolt számokat, és amennyiben vannak csak hét számjeggyel beírtak, azokat írják át a 11 számjegyes formátumra.

Az előfizetőkhöz köthető mobiltelefon-számok a 06-os belföldi, vagy +36-os nemzetközi előhívóból, a szolgáltató kétjegyű hálózat kijelölő számából (20/30/70), valamint a hétjegyű előfizetői számból állnak. A hívószámok jövőre sem változnak, és más mobilhálózatokba ugyanúgy lehet hívást indítani, mint jelenleg. Vezetékes és mobil hálózaton belül az előfizetők mobilszámai 2010. január 16-ától már nem érhetőek el a hét számjeggyű hívószámmal, és SMS vagy MMS küldésekor is a teljes, 11 számjegyből álló hívószámot kell majd megadni.

Az NHH, a HFJK, a Pannon, a T-Mobile és a Vodafone egyaránt azt javasolja az előfizetőknek, hogy minden esetben a belföldön és külföldön egyaránt használható nemzetközi formátumot

(+36 előhívó, hálózat kijelölő szám, hívószám) használják és ezt a formátumot válasszák, amikor a telefonkönyvben eltárolt hétjegyű hívószámokat módosítják.

Azaz azt javasolják, hogy a telefonjuk memóriájában tárolt hétjegyű számokat már most egészítsék ki a +36 azonosítóval és a hálózat kijelölő számmal (20/30/70). A jelenleg még hétjegyű elmentett számokat minden előfizetőnek a saját szolgáltatója előhívójával (+3620; +3630; +3670) kell kiegészítenie.

Érdemes az alábbi változásokra is odafigyelni, és időben megtenni a szükséges lépéseket, hogy az áttérés zökkenőmentes legyen.

Cégek és vállalkozások, magánszemélyek is ellenőrizték a SIM kártyával működő riasztók - legyen az akár autóba szerelt, vagy lakásban, irodában lévő -, liftek és egyéb berendezések (pl.: távvezérelhető kazánok) tárcsázási beállítását, hogy azok 2010. január 16-tól is zavartalanul üzemeljenek. Célszerű ellenőrizni az esetleges számítógépes szoftverek beállításait, ahol tárcsázáshoz vagy üzenetküldéshez hívószám van rögzítve.

A vállalkozások, magánszemélyek és közintézmények fejleces papírjain, honlapjain, névjegykártyáin illetve hirdetéseiben és egyéb felületein a telefonszámokat érdemes az új formátumban feltüntetni. Fontos, hogy 2010. január 16. 00.00 órától a hét számjegy használata esetén a hívás sikertelen lesz, illetve az így küldött üzenetek nem érkeznek meg a címzettekhez. A sikertelen hívási kísérletről hangbemondás tájékoztatja az előfizetőket, míg a csak hét számjeggyel küldött SMS-ek és MMS-ek nem fognak megérkezni a címzettekhez.

LOSZ kiadvány készül 2010-ben!

A LOSZ Elnöksége előzetes vélemény begyűjtés és értékelés alapján elhatározta, hogy 2010 második negyedévében kiadja a lakásszövetkezeti, társasházi kézikönyv c. kiadványt.

A kiadvány a korábbi időszakban évenként megjelentetett gyakorlati kézikönyv tapasztalatait felhasználva segítséget nyújt a lakásszövetkezeti, társasházi vezető tisztségviselőknek a házkezelő szervezetek jogszabályi környezetének, gazdálkodásának, belső szabályozottságának hatékonyabb ellátásához. A kézikönyv tartalmi összeállításához 2010 január 31-ig a szerkesztő bizottság fogadja a javaslatokat. A javaslatokat a LOSZ e-mail címére kérjük elküldeni: losz@losz.hu

Egyidejűleg itt adunk már most előzetes tájékoztatást arról, hogy a LOSZ 2010. május 10-12. között Debrecenben tartja hagyományos lakásszövetkezeti-társasházi tapasztalatcsere találkozóját, ahol nemcsak a már megszokott rendezvény témák kerülnek napirendre, hanem ekkor tartjuk meg a LOSZ éves beszámoló küldöttgyűlését, és itt emlékezünk meg a LOSZ alapításának 20 éves jubileumáról is.

KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek, Társasházak könyvelését vállalja teljes körű elektronikus ADÓ és TB ügyintézésel
Elmaradást kedvezményel dolgozunk fel.

T.: 06-30-456-6958
Kis Divatház Kkt.
1181 Budapest, Üllői út 421.
kisdivat@t-online.hu

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS INDÍTVÁNY TERVEZET ÉS ÉRTÉKELÉS INDOKOLÁSSAL EGYÜTT A LOSZ ELNÖKSÉGE RÉSZÉRE a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Törvény tartalmi alkalmazhatósága és módosítása tárgyában (harmadik rész)

Szervezeti átalakulások

Lakásszövetkezetek egyesülése

48. § (1) Két vagy több lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezetet a másikba beolvad.
(2) Az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen alapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.
(3) Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

A lakásszövetkezet szétválása

49. § (1) A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.
(2) A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.
(3) A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.
(4) Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.
(5) Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.
(6) Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.
(7) A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.
(8) A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétváló lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek - valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában - az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.
(9) A szétválás lebonyolítása során a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény cégek átalakulására és szétválására vonatkozó szabályait is megfelelően alkalmazni kell.

Ezen módosítás indoka, hogy a számviteli törvényt mindenképpen alkalmazni kell mert kötelező minden gazdálkodó szervezetre, de ha ez ebből a törvényből nem derül ki, akkor nehéz ezt bizonygatni pl. a kiválni szándékozókknak.

Kiválás a lakásszövetkezetből

50. § (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) - amennyiben üzemeltetési és felújítási költség tartozásuk, valamint a kiválni szándékozó épület részére igazolhatóan a lakásszövetkezet által felvett tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki.

Ennek a bekezdésnek a módosítását az indokolja, hogy egyrészt sok esetben már többen, sokan kiléptek a lakásszövetkezetből a kiválni szándékozó egység tulajdonosai közül, így nehéz értelmezni a tagok kétharmados arányát a kiválás szempontjából, ezért célszerű a nem tagokat is figyelembe venni a kiválás szempontjából (másképpen a kiválás elhatározását követően az új jogalany kialakításánál a nem tag tulajdonosokat is értelemszerűen figyelembe kell venni.. A másik kérdés, hogy sok értelmezési problémát okozott tartozások fennállásának kérdés, ugyanis sok esetben az épületre komoly tartozás esik pl. egy felújítási hitel következtében. Ez a tartozás pedig nem tekinthető egyértelműen az egyes tulajdonosok tartozásának, legalábbis abban az értelemben, ahogy az üzemeltetési költség-tartozás annak tekinthető. A fenti pontosítás segíthet ezeknek kérdéseknek az eldöntésében.

(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyen nem rendszeresített.

A módosítás a fenti indokokon alapszik.

(3) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése, vagy az alapszabály erre vonatkozó rendelkezése esetén, küldöttgyűlése határoz.

A kiválási vagyonmegosztásra vonatkozó közgyűlési hatásköri szabálynál a 15.§ (2) bekezdésénél részletesen indokoltuk a változtatás szempontjait.

(4) A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

51. § (1) Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Ha a kiválásra lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok legalább kétharmad részben elfogadják a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának a tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

A bekezdéshez kapcsolt módosítás lényege, hogy tartalmazza a lakásszövetkezet alapítására vonatkozó párhuzamos szabályokat, azért hogy ne jelentsen érdemi könnyítést a lakásszövetkezet létrehozása sem. A tulajdonközösségre vonatkozó szabályozás megjelenítését szerintem mellőzni kellene, ebből ha szabályozzuk jól nem jöhetünk ki, viszont ha nem szabályozzuk akkor fenntartjuk ennek a megoldásnak a formális meg nem engedettséget.

(2) A kiválási szándék bejelentése és az 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a létrehozandó társasház leendő tulajdonosai, lakásszövetkezet leendő tagjai az alapító okirat, alapszabály tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének, lakásszövetkezet cégnyilvántartási bejegyzésének időpontjától hatályos.

A fentiek szerint kerül le szabályozásra a lakásszövetkezet alapszabályának a véglegesítése és a kiválás hatályosulási dátuma

(3) A létrehozandó társasház alapítására, szervezetére és működésére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a részközgyűlési meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével, az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni, a kiválási részközgyűlés időpontját követő 30 napon belül.

A fenti módosítás indoka, hogy a gyakorlatban sokszor problematikus beszerezni és megítélni, hogy a közgyűlés a részközgyűlési szabályoknak megfelelően ténylegesen lezajlott-e. Illetve megítélhető a jegyzőkönyvből az is, hogy a szükséges döntéseket a szükséges arányban ténylegesen meghozták-e. Mivel a lakásszövetkezet részközgyűlési dokumentumairól van szó az is felmerülhet, hogy az igazgatóság ezeket egy eredeti példányban kapja meg. A határidő előírása azért tűnik célszerűnek, egyébként szankció nélkül, hogy mindez szorítsa a kiválási szándékozót is, ne csak az igazgatóságot.

(5) A fenti határidőben, de legkésőbb a kiválási részközgyűlés időpontjától számított 90 napon belül az igazgatóság rendelkezésére kell bocsátani a társasház alapítása esetén a társasházi alapító okirat tervezetének valamennyi leendő tulajdonostárs által aláírt másolati példányát, lakásszövetkezet alapítása esetén pedig a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és egy olyan tartalmú jegyzőkönyvet a jelenléti ívvel (másolatban), mely igazolja, hogy a lakásszövetkezet leendő tagsága a tárgyi alapszabályt legalább kétharmados többséggel elfogadta.

A fenti teljesen új bekezdés beiktatását az indokolja, hogy egyértelművé kell tenni, a lakásszövetkezet igazgatóságának igenis joga van meggyőződni a kiválási előfeltételek teljesítéséről, így konkrétan az alapító okirat tervezetének és az alapszabály tervezetének elfogadásáról.

(6) Az írásbeli bejelentésre csak az (1) bekezdésben, valamint az 50.§-ban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

A (6) bekezdésnél csak egy apró pontosításra van szükség, ugyanis úgy tűnik, mint ha az 50.§-ban meghatározott alapvető előfeltételek az épület műszaki, fizikai egysége, vagy a tartozásmentesség már nem is volnának fontosak csak az alapító okirat, így egy további utalásra volt szükség.

(7) Az (1) bekezdésben és az 50.§-ban meghatározott feltételek együttes fennállását a lakásszövetkezet igazgatósága jogosult vizsgálni, és a kezdeményezés benyújtásától számított 30 napon belül döntenie kell a kiválási kezdeményezés befogadásáról, vagy e határidőben jogosult a kiválási kezdeményezést benyújtó személyt (személyeket) írásban rövid határidővel felhívni arra, hogy a kiválási kezdeményezés hiányait pótolják. A hiányok teljesítése esetén a hiánypótlás benyújtásától számított 15 napon belül az igazgatóságnak döntenie kell a kiválási kezdeményezés befogadásáról Amennyiben a felsorolt hiánypótlásokat a kiválási szándékozó egység nem teljesíti, az igazgatóság e határidőben jogosult és köteles a kiválási kezdeményezést –hiány pontos megjelölését tartalmazó határozattal elutasítani. A tárgyi döntések ellen a 9.§-ban meghatározottak szerint bírósághoz lehet fordulni, illetőleg a kiválási kezdeményezés a későbbiekben, ha a hiányt pótolták bármikor folytatható. A kiválási kezdeményezés folytatása esetén az erre vonatkozó indítvány igazgatósághoz történő benyújtása időpontjában kell megvizsgálni az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállását.. Amennyiben az igazolhatóan benyújtott

kiválási kezdeményezésre a benyújtástól számított 60 napon belül az igazgatóság nem hoz döntést, illetőleg az igazolhatóan benyújtott hiánypótlásra az igazgatóság a benyújtástól számított 30 napon belül nem hoz döntést és ezen döntéseket a fenti határidőben nem közli a kiválási szándékozó egység általuk kijelölt tagjaival, képviselőjével, akkor a kiválási kezdeményezést befogadottnak kell tekinteni.

Ez a rendelkezés tulajdonképpen a módosítás meghatározó eleme. A tapasztalataink azt mutatják, hogy a jelenlegi szabályozás egyik alapvető hiányossága, hogy a kiválási kezdeményezés benyújtását, mintegy automatikusan kellene követnie a vagyonmegosztási döntésnek, legalábbis a jogi szabályozásból ez tűnik ki, és a jogalkalmazók, bíróságok is így értelmezik, nem véve a fáradságot arra, hogy megvizsgálják az adott komplex helyzetet és a lakásszövetkezeti konkrét szabályozáson túl a számviteli szabályozást és a lakásszövetkezet elemi érdekeit. Egyértelműnek tűnik, hogy módot kell az igazgatóságnak arra, hogy megvizsgálhassa a kiválási kezdeményezést, és elbírálhassa azt, ugyanis e nélkül a jogszabályoknak megfelelőség tárgyában csak a meglehetősen bizonytalan tartalmú esetleg kimenetelű vagyonmegosztási döntést követően fog a bíróság dönteni, vagy esetleg a közgyűlés dönt úgy, hogy nem fogadja el a vagyonmérleget és a vagyonfelosztási javaslatot, mert a kiválási szándékozónak tartozásuk van. Lényegében tehát a lakásszövetkezet elkölt egy csomó pénzt, elveszteget ez csomó időt úgy, hogy a kiválási szándékozók sem jutnak egy hangyányit sem előre. Mindezen okból került megfogalmazásra a fenti megoldás, mely feljogosítja az igazgatóságot az érdemi vizsgálatra és a hiánypótlás kiadására majd az elutasításra is, demegad határidőt melyen túl befogadottnak kell tekinteni a kezdeményezést, illetve kimondja, hogy a kiválási kezdeményezés bármikor folytatható.

(8) Amennyiben az igazgatóság a kiválási kezdeményezést a jogszabályoknak megfelelőnek találta (befogadta), a kezdeményezés befogadására vonatkozó döntés meghozatalától számított 60 napon belül az igazgatóság köteles a vagyonmegosztás tárgyában közgyűlést, vagy ha az alapszabály így rendelkezik, küldöttgyűlést összehívni. A kiválási folyamat lebonyolítása során a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény cégek átalakulására és szétválására vonatkozó szabályait is megfelelően alkalmazni kell.

Ez a bekezdés nem igényel különösebb magyarázatot, kb ennyi idő alatt lehet a minden körülmény kedvező a a kiválási folyamatot végigvinni, melynek részletes megjelenítését nem látjuk célszerűnek, de egy konkrét határidő kitűzése azért szükségesnek mutatkozik, mint ahogy szintén szükséges felhívni a figyelmet arra, hogy bizony a kapcsolódó számviteli szabályokat is be kellene tartani

(5) (9) A lakásszövetkezetből minden negyedév félév záró napján lehet kiválni. A kiválási szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről a (4) bekezdésben meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. 180. napig kell az igazgatósághoz megküldeni. A kiválással összefüggő összes költséget a kiválási szándékozó egység tagjai és nem tag tulajdonosai viselik.

A módosítás indoka, hogy jól látszik nem elégséges a negyedéves kiválási intervallum, a fél éves sokkal inkább teljesíthetőnek tűnik. A költségviselésre konkrét egyértelmű szabályt kell szerepeltetni.

(6) (10) A (4)-(5) (9) bekezdések rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválási szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont, illetve lakásszövetkezetet alapítani. Ebben az esetben az 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulaj-

donná való átalakítását - a (3) bekezdésben említett külön törvény rendelkezéseinek megfelelően - bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

A módosítás értelemszerű.

A szervezeti átalakulások közös szabályai

52. § (1) A 48-49. §-okban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetek az alapszabályukat megfelelően módosítják, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül - bejegyzés és közzététel céljából - be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (cégbíróságnak).

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a társasházokról szóló külön törvény rendelkezései alapján lakásszövetkezetté átalakuló társasházak esetében azzal, hogy az alapszabályt a társasház átalakulásáról hozott közgyűlési határozattal egyidejűleg - az összes tag legalább kétharmados szótöbbségével - kell elfogadni. Az alapszabály elfogadása alapján a tagok egyszerű szótöbbséggel megválasztják a lakásszövetkezet igazgatóságát, a felügyelőbizottságot és e szervek tisztviselőit, elfogadják a lakásszövetkezeti vagyon összegét és a fenntartással kapcsolatos befizetések feltételeit.

(3) Az (1)-(2) bekezdésekben említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

10. A X. fejezet az érdekképviseltek tekintetében komoly fejlemény, hogy a szövetkezetekről szóló új, 2006. évi X. törvény szövetkezeti érdekképviselési jogosítványként lényegében tartalmazza az általunk is preferált korábbi Szvt.-beli jogosítványokat. Célszerű volna a Törvényhez kapcsolódó jogalkotás során ezen rendelkezések mintájára az alábbi a szabályok bekerüljenek a lakásszövetkezeti szabályozásba is:

55. § (1) A lakásszövetkezetek - a maguk, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük elősegítése, gazdasági tevékenységük közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében - területi vagy szakmai alapon szerveződő, illetőleg országos érdek-képviselési szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai, illetőleg országos érdek-képviselési szövetségei a tag lakásszövetkezetek saját működésének és gazdasági tevékenységének elősegítése érdekében, szakmai tanácsadó és véleményező szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen céllal létrehozott szervezet szakmai véleményének kialakításához szükséges iratok rendelkezésre bocsátására, illetőleg a vizsgálatra vonatkozó részletes szabályokat az érdek-képviselési szövetség alapszabályában kell meghatározni.

(3) A lakásszövetkezeti érdek-képviselési szövetségekre az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. törvényben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

A fenti helyett az alábbi rendelkezések alkalmazása indokolt:

55. § (1) A lakásszövetkezetek - mind a maguk, mind a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük, közös tevékenységük anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében - területi vagy szakmai alapon szerveződő, illetőleg országos érdekképviselési szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai, illetőleg országos érdekképviselési szövetségei a tag lakásszövetkezetek saját működésének és gazdasági tevékenységének elősegítése érdekében, szakmai tanácsadó és véleményező szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen céllal létrehozott szervezet szakmai véleményének kialakításához szükséges iratok rendelkezésre bocsátására, illetőleg a vizsgálatra vonatkozó részletes szabályokat az érdek-képviselési szövetség alapszabályában kell meghatározni.

(3) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségekre az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. törvényben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(4) Az országos érdekképviselési szövetség a nemzetközi szervezetekben is képviseli az érintett magyar szövetkezeteket.

56. § (1) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségek tevékenységi körébe tartozik

a) lakásszövetkezetek alapításának és működésének támogatása;

b) a lakásszövetkezetek integrációs, területi, regionális vagy szakmai szempontok szerint történő együttműködésének előmozdítása;

c) a lakásszövetkezetek bel- és külföldre irányuló gazdasági tevékenységének elősegítése;

d) tanácsadás és oktatás a lakásszövetkezetek, illetve azok tagjai részére, elsősorban gazdasági, pénzügyi és jogi kérdésekben;

e) feladataikhoz kapcsolódó oktatási létesítmények alapítása, működésük támogatása, valamint ismeretterjesztő tevékenység folytatása;

f) kapcsolattartás, együttműködés hasonló célú bel- és külföldi szervezetekkel, illetőleg megállapodás alapján ezek támogatása;

g) a lakásszövetkezeti tevékenység egyes területeinek kutatása.

(2) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségek, illetőleg az országos érdekképviselési szövetség szolidaritási alapot hozhatnak létre az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek gazdasági, pénzügyi feltételeinek biztosítása érdekében.

57.§ (1) A lakásszövetkezeteket vagy azok tagságát érintő javaslatoknak a Kormány vagy az Országgyűlés elé terjesztése előtt ki kell kérni az országos érdekképviselési szövetség véleményét. Ha az országos érdekképviselési szövetség a javaslatot nem ért egyet, a véleményeltérést a Kormánynak, illetőleg az Országgyűlésnek be kell mutatni.

(2) Az országos érdekképviselési szövetség az érintett miniszternél jogszabályok meghozatalát kezdeményezheti.

11. További speciális probléma, mely mind a lakásszövetkezeteknél mind a társasházaknál felmerül, hogy indokolt lenne - építési engedély alapján - az úgynevezett előzetes feljegyzési jog biztosítása, mely alapján meglévő szövetkezeti épületen új albetét lehet kialakítható használatbavételi engedély nélkül. Az önálló albetétre így már tulajdoni lap lenne kiadható, erre pedig rávezethető volna bármely építési hitellel összefüggő biztosíték. Értelemszerű, hogy a jelenlegi helyzetben az önálló albetét kialakítására csak használatbavételi engedély esetén van lehetőség, ehhez azonban az új illetőségnek lényegében teljesben el kell készülnie, így építési kölcsön felvételére e vonatkozásban nincsen mód. Ez a helyzet jelentősen akadályozza a lakásszövetkezeti épületek felújítását. Megoldási javaslat: A Társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 7. §-ban meghatározott előzetes feljegyzési jog biztosítása a lakásszövetkezetekre is:

„X. § (1) Lakásszövetkezet felépítendő épületre úgy is alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa a lakásszövetkezet alapítási szándékot alapszabályba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később a lakásszövetkezeti ingatlanra nézve jogot szerez.

(3) A feljegyzett alapítást követően a lakásszövetkezet ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély, valamint a jogerős cégbírósági bejegyzés alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapszabályt, megfelelő alapszabály melléklettel 60 napon belül módosítják és a színtenkénti alaprajzot a módosított alapszabályhoz, alapszabályi melléklethez csatolják.

Farkas Tamás
elnök

TÁJÉKOZTATÓ

a 2003. évi CXXXIII. a Társasházakról szóló törvény 2009. évi LXXXIX. Törvényben meghatározott módosításáról

Az elmúlt időszakban számos megkeresés érkezett a LOSZ-hoz a módosított társasházi törvény egyes rendelkezéseinek gyakorlati alkalmazásával, illetve a törvény egyes kitételeinek értelmezésével összefüggésben.

Az alábbiakban kivonatos tájékoztatót adunk a törvény hatálybalépését követő legfontosabb új törvényi szabályok alkalmazásáról.

A társasházak felülvizsgálata, ellenőrzése, törvényességi felügyelete

Ebben az irányban történt a legnagyobb változás a törvényben, hiszen két új alcím és intézmény is bekerült a törvénybe, az egyik az ügyészégi törvényességi felügyelet előírása, a másik pedig gazdasági ellenőrzés előírása. Ennek alapján a Társasházak ellenőrzése vonatkozásában lényeges változások kerültek előírásra. Jelentősen szigorodott mind a Társasházak belső mint külső kontrollja. Az új 51/A § szerint:

„A könyvvizsgálatot és a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személy

”51/A. § (1) Ha a közösség éves pénzügyi forgalma eléri vagy meghaladja a tízmillió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma eléri vagy meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére - különösen az éves elszámolás és a költségvetési javaslat előzetes véleményezésére - legalább regisztrált mérlegképes könyvelőt, vagy annál magasabb számviteli képesítéssel bíró és ebbéli minőségében regisztrált személyt, vagy gazdasági társaságot (a továbbiakban: gazdasági ellenőrzést segítő személy) kell igénybe venni.

(2) Nem lehet gazdasági ellenőrzést segítő személy a társasházban tulajdonostárs, haszonélvező, más használó, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja és ezek közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont], e minősége fennállása alatt és annak megszűnésétől számított egy évig.

(3) Az ellenőrzési feladatot az ilyen tevékenység folytatására jogosult könyvvizsgáló cég is elláthatja. A könyvvizsgáló cég megbízásakor a könyvvizsgálatot végző természetes személyt (kamarai tag könyvvizsgálót) is meg kell nevezni. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott előírások a természetes személyre (kamarai tag könyvvizsgálóra) vonatkoznak.

(4) A gazdasági ellenőrzést segítő személy betekinthez a közösség pénzforgalommal kapcsolatos irataiba, a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. Feladata különösen a társasház befektetett eszközeinek, készletállományának, pénzeszközeinek, követeléseinek és kötelezettségeinek, pénzmaradványának és eredményének vizsgálata.

(5) A gazdasági ellenőrzést segítő személy köteles megvizsgálni a közgyűlés elé terjesztett éves beszámolót és a költségvetési javaslatot abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, továbbá - különösen az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalások tekintetében - köteles a pénzügyi helyzetet elemezni.

(6) A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a pénzforgalommal kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles meghívni. A könyvvizsgáló véleményéről írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést, amelyet a meghívó-

hoz mellékelni kell; az e körbe tartozó napirendi pontokról a könyvvizsgáló véleményének hiánya esetén érvényes közgyűlési határozat nem hozható.

(7) Ha a gazdasági ellenőrzést segítő személy tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről és más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő törvényben meghatározott felelősségre vonását vonhatja maga után, köteles a közgyűlés összehívását kérni a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől).”

Amennyiben tehát a közösség éves pénzügyi forgalma eléri vagy meghaladja a tízmillió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma eléri vagy meghaladja az ötvenet (ezek külön és nem együttes feltételek), a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére - különösen az éves elszámolás és a költségvetési javaslat előzetes véleményezésére - legalább regisztrált mérlegképes könyvelőt, vagy annál magasabb számviteli képesítéssel bíró és ebbéli minőségében regisztrált személyt, vagy gazdasági társaságot (a továbbiakban: gazdasági ellenőrzést segítő személy) kell igénybe venni.

Az ellenőrzést segítő személynek tehát legalább regisztrált mérlegképes könyvelőnek kell lennie, de lehet magasabb végzettsége is és ellátható a tevékenysége céges keretek között is. Nem lehet gazdasági ellenőrzést segítő személy a társasházban tulajdonostárs, haszonélvező, más használó, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja és ezek közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont], e minősége fennállása alatt és annak megszűnésétől számított egy évig.

Az ellenőrzési feladatot az ilyen tevékenység folytatására jogosult könyvvizsgáló cég is elláthatja. A könyvvizsgáló cég megbízásakor a könyvvizsgálatot végző természetes személyt (kamarai tag könyvvizsgálót) is meg kell nevezni. Nem kell tehát feltétlenül könyvvizsgálót alkalmazni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy betekinthez a közösség pénzforgalommal kapcsolatos irataiba, a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. Feladata különösen a társasház befektetett eszközeinek, készletállományának, pénzeszközeinek, követeléseinek és kötelezettségeinek, pénzmaradványának és eredményének vizsgálata.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy köteles megvizsgálni a közgyűlés elé terjesztett éves beszámolót és a költségvetési javaslatot abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, továbbá - különösen az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalások tekintetében - köteles a pénzügyi helyzetet elemezni. Természetesen mindez ellenérték fejében történik a költségvetési tervezésként ennek a költségvonzatát is figyelembe kell venni.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a pénzforgalommal kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles meghívni. Kérdés, hogy mi történik akkor, ha az illető a meghívás ellenére nem vesz részt, illetőleg bár nem kötelező természetesen ő is jogosult a fenti szempontok szerinti írásos nyilatkozat megtételére.

Eltérés a könyvvizsgáló tekintetében, hogy a könyvvizsgáló a véleményéről írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést, amelyet a meghívóhoz mellékelni kell; az e körbe tartozó napirendi pontokról a könyvvizsgáló véleményének hiánya esetén érvényes közgyűlési határozat nem hozható. Azaz, ha a társasház könyvvizsgálót alkalmaz, értelemszerűen szintén ellenérték fejében, akkor a könyvvizsgáló írásos véleményének hiányában a beszámoló és a költségvetési javaslat nem fogadható el. Ebben az értelemben, tehát a könyvvizsgáló alkalmazása szigorúbb feltételek elfogadását jelenti.

Ha a gazdasági ellenőrzést segítő személy tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről és más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő törvényben meghatározott felelősségre vonását vonhatja maga után, köteles a közgyűlés összehívását kérni a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől).

Azt még azért fontos megemlíteni; hogy szilárd álláspontunk szerint bár ez a törvényi rendelkezés 2009. október 1. napján hatályba lépett, és így kötelező alkalmazni, arra tekintettel, hogy a 2009-es költségvetésben a Társasházak a költségvetésükben erre forrást nem különítettek el, döntést nem hoztak, ezen rendelkezések tételes és konkrét alkalmazása csak a 2009. év vonatkozásában várható el a Társasházaktól. Természetesen más a helyzet a könyvvizsgáló alkalmazása esetén, ahol tehát alkalmaznak könyvvizsgálót, ott az Ő írásbeli nyilatkozatának az ismerete szükséges a beszámoló és a költségvetés elfogadásához, illetőleg, ha a közgyűlés a 2009-es év tekintetében is a gazdasági ellenőrzést segítő személy alkalmazásáról döntött. A másik érdemi változás a Törvénybe bekerült 27/A § alapján jött létre, mondhatom a társasházi jogalkalmazók évtizedes igénye és álma vált valóra azzal, hogy az alábbi szabályozás létrejött:

A Tt. a 27. §-t követően a következő új alcímmel és 27/A. §-sal egészül ki:

*„A társasház szerveinek törvényességi felügyelete
27/A. § (1) A társasház szerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét az ügyészség a reá irányadó szabályok szerint látja el. Ha a működés törvényessége másképpen nem biztosítható, az ügyész a bírósághoz fordulhat.*

*(2) A bíróság az ügyész keresete alapján:
a) megsemmisítheti a közgyűlés törvénysértő határozatát, és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el;
b) a működés törvényességének helyreállítása céljából összehívhatja a társasház közgyűlését;*

c) ha a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, az ellenőrzésre felügyelőbiztost rendelhet ki.”

Ez a szabály 2010 január 1.-től lép hatályba. Az ügyészségnek tehát a reá irányadó szabályok szerint törvényességi felügyeletet kell gyakorolnia a társasházak felett. Ezen eljárási rendben az is elképzelhető (bár az első időszakban ez kevésbé valószínű), hogy az ügyészség hivatalból megvizsgálja valamely társasház működésének a törvényességét, de lényegesen valószínűbb, hogy a különböző panaszbejelentéseket megvizsgálva azok alapján fog az ügyészség ilyen eljárásokat kezdeményezni. Ezek során felhívja a társasházat bizonyos adatok, információk, iratok szolgáltatására és ezek alapján fog intézkedést tenni, a hibákra felhívja a társasház figyelmét és határidőt biztosít az általa megtett kifogások észrevételek teljesítésére. Ha a társasház ennek alapján az előírtakat nem teljesíti a működésének a törvényességét nem állítja helyre, akkor ennek érdekében az ügyész keresettel a bírósághoz fordulhat. A bíróság az ügyész keresete alapján megsemmisítheti a közgyűlés törvénysértő határozatát és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el. Ez rendkívül fontos momentum, hiszen egyik oldalról

csökken a társasházi döntésekhez azok végrehajthatóságához kapcsolódó jogbiztonság, hiszen eddig nagyjából biztosra lehetett venni, hogy ha a közgyűlés döntését nem támadták meg a bíróságon 60 napon belül, akkor az a határozat érvényben maradt, míg mostantól még az ügyészség törvényességi felügyeleti szempontú keresete alapján a bíróság mégis érvénytelenítheti a közgyűlés döntését, akár jóval a határidőn túl is. Másrészt pedig a kisebbség (vagy a passzív) többség kap egy olyan lehetőséget, melyre eddig nem volt módja. a hozatalát lép a 27/A § amely szerint a Társasházak felett az ügyészség látja el a felügyeletet. A bíróság a fentiekben túl az ügyész kérésére összehívhatja társasház a közgyűlését, vagy akár felügyelő biztost is rendelhet ki, ha a társasház törvényes működése másképpen nem biztosítható.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokra vonatkozó új szabályozás

Ezt a kérdéskört két lényeges változás is érintette, egyrészt az eddigi 4/5-ös szabály helyett a Tt. 38. §-a (3) bekezdésében az alábbiakat rögzítette:

„(3) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.”

Ez a kérdéskör is örök vita tárgya, a tulajdonnal való rendelkezési jog teljességéből ténylegesen levezethető, hogy a legfontosabb kérdésekben a tulajdonostársak egyhangúan döntsenek, ugyanakkor a működést a mindennapi életben ez az elv rendkívül megnehezíti. Várható, hogy ez a rendelkezés még komoly vitákat fog kiváltani és nehézségeket fog okozni, különös tekintettel arra a körülményre, hogy megváltozott a törvényi fogalom is.

A korábbi szabályozás szerint:

3. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

Ehhez képest az új szabályozás alapján:

Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

A változás, hogy az alapító okirat szerint közös tulajdonú épület épületrész átalakításával, új épületrész, épületberendezés létesítésével járó kiadások is a rendes gazdálkodást meghaladó kiadási körbe tartoznak. Mindenképpen jelentősen bővül tehát a fogalmi kör oly módon, hogy az egyhangúság lényeges döntéshozatali szigorítást jelent.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához tehát a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

Ingtatlanfelügyeleti hatóságra vonatkozó új rendelkezések:

Az alábbi módosításokat a 2009. évi LVI. Törvény eszközölte a Társasházakról szóló törvényben. Jelentős konstrukcionális változás nem történt.

Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

XPRESS Carbon



A Yorkshire XPRESS Carbon horganyzott acél csőrendszer korszerű és gazdaságos megoldás: fűtési, hűtési, sűrített levegős, hőszivattyús és napkollektoros rendszerekhez.



Yorkshire Fittings Gyártó Kft.
H-1106 Budapest, Maglódi út 16.
telefon: (06 1)4343 000
fax: (06 1)4343 001
email: info@yorkshirefittings.hu
web: www.yorkshirefittings.hu

Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. Új elem, hogy a gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni.

A ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység végzésére jogosult, bejelentést tevő személyekről, illetve gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet.

A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli.

Az új jogi szabályozás szerint a közös képviselők, társasházkezelők vonatkozásában nyilvánossá bárki számára hozzáférhetővé kell tenni a végzettséggel rendelkezők listáját.

(Az új hatályba lépett társasházi törvény átfogó alkalmazására vonatkozó tájékoztatót a LOSZ www.losz.hu honlapján a „Hasznos információk” könyvtárban található.)

Társadalmi szerepvállalás

Az alapító Johann Vaillant és a család hagyományait is követve a Vaillant Saunier Duval Kft. célja, hogy sikeres üzleti tevékenysége mellett kiemelten foglalkozzon a hátrányos helyzetű rászorulókkal is.

2009-ben a Vaillant Saunier Duval Kft. kereskedelmi partnereivel együtt a Budapesti Szent Ferenc Kórház Alapítványát választotta a beérkező számos megkeresés közül.

Támogatása révén orvosi eszközök beszerzése és a gyógyítás színvonalának javítása válik lehetővé.

Szentesi Edina
Vaillant Saunier Duval

LOSZ 1146 Budapest, Hermina út 57. II./201-208,
tel: 331-1313, fax: 331-1396, email: losz@losz.hu,
honlap: www.losz.hu

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének és az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványnak lapja
Főszerkesztő: Csernovszki Csaba,
Felelős kiadó: Farkas Tamás
Nyomda: Innovaprint, Felelős vezető: Komornik Ferenc

HU ISSN 0865-9850

Tájékoztató egyes természetbeni és béren kívüli juttatások áthúzó adókötelezettségéről

A személyi jövedelemadóban a béren kívüli juttatások szabályozása az Országgyűlés által 2009. június 29-én elfogadott, a közteherviselés rendszerének átalakítását célzó törvénymódosításokról szóló 2009. évi LXXVII. törvényben, valamint az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvénnyel és a megtakarítások ösztönzésével összefüggő törvénymódosításokról szóló 2009. évi CXVI. törvényben foglalt módosítások következtében 2010. január 1-jétől jelentősen megváltozik. Ezzel összefüggésben a 2009. és 2010. évet érintő áthúzó adókötelezettségek megítéléséhez a következőket kell figyelembe venni.

1. A juttatás feltételeitől, mértékétől függő adókötelezettség

Meghatározott feltételekkel és korlátozásokkal kedvezményes, a juttatót terhelő 25 százalék személyi jövedelemadó mellett 2010-től adóköteles természetbeni juttatás a 2009. december 31-éig adómentes

- üdülési csekk-juttatás vagy kedvezményes üdültetés évente a minimálbér mértékéig,
- meleg étkeztetés havonta 18 ezer forintig,
- iskolai rendszerű képzés évente a minimálbér két és félszereséig,
- helyi utazási bérlet-juttatás,
- iskolakezdési támogatás évente a minimálbér 30 százalékáig,
- munkáltatói hozzájárulás az önkéntes kölcsönös nyugdíjpénztár(ak)ba havonta a minimálbér 50 százalékáig,
- munkáltatói hozzájárulás az önkéntes kölcsönös egészségpénztár(ak)ba/önsegélyező pénztár(ak)ba havonta a minimálbér 30 százalékáig,
- foglalkoztatói hozzájárulás a foglalkoztatói nyugdíjszolgáltató intézménybe havonta a minimálbér 50 százalékáig;
- magán-nyugdíjpénztári tagdíj- kiegészítés,
- a szövetkezet közösségi alapjából történő juttatás évente a minimálbér 50 százalékáig.

Az ún. kedvezményesen adózó béren kívüli juttatások után a juttatónak 25 százalék személyi jövedelemadón felül más közterhet (sem társadalombiztosítási járulékot, sem egészségügyi hozzájárulást) nem kell fizetnie.

A feltételeknek megfelelő, de az adott értékhatárt meghaladó rész természetbeni juttatás, amelyet 54 százalék személyi jövedelemadó és a személyi jövedelemadóval növelt érték után 27 százalék társadalombiztosítási járulék, nem biztosítási jogviszonyban történő juttatás esetében pedig a juttatás értéke után 27 százalék egészségügyi hozzájárulás terhel, belső szabályzattól függetlenül, és akkor is, ha nem minden munkavállaló részesül a juttatásban. Ez az iskolakezdési támogatás és az önkéntes pénztári, nyugdíjszolgáltató intézményi támogatások esetében jelent változást ahhoz képest, hogy a 2009. évi szabályozás ezeknél a meghaladó részt a magánszemély munkaviszonyból származó jövedelmének minősítette.

A feltételeknek meg nem felelő felsorolt juttatásokra a Szja törvény 69. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni. Ez a 69. § (1) bekezdésének d) és e) pontja alapján azt jelenti, ha a juttatató munkáltató és minden munkavállalónak azonosan történik a juttatás, vagy a juttatás belső szabályozás alapján minősül természetbeni juttatásnak, akkor a foglalkoztatót 54 százalék személyi jövedelemadó és az adóval növelt érték után 27 százalék társadalombiztosítási járulék terhel. Ha a juttatás a 69. § valamely külön rendelkezése alapján minősül természetbeni juttatásnak, akkor a foglalkoztatót szintén 54 százalék személyi jövedelemadó és az adóval növelt érték után 27 százalék társadalombiztosítási járulék, a foglalkoztatónak nem minősül

ló kifizetőt, pedig 54 százalék személyi jövedelemadó és 27 százalék eho terheli. Egyéb esetben a juttatás adókötelezettségét a juttató és a juttatásban részesülő közötti jogviszony és a juttatás körülményei alapján kell megítélni (pl. megbízási szerződés keretében adott étkezési jegy, vagy üdülési csekk a magánszemély önálló tevékenységből származó bevétele).

Teljes értékben adóköteles jövedelem 2010. január 1-jétől a 2009. december 31-éig adómentes

- legfeljebb évi három alkalommal adott csekély értékű ajándék értékéből a minimálbér 10 százalékát meg nem haladó rész
- művelődési intézményi szolgáltatás évente a minimálbér összegéig,
- hideg étkezési utalvány havonta 6 ezer forint értékhatárig,
- két évig használt számítógép ingyenes vagy kedvezményes juttatása,
- nyugdíjba vonuláskor adott ajándék értékéből 15 000 forint,
- összeghatártól függetlenül a versenyen vagy vetélkedőn nyert érem, trófea,
- a tűzifa- és szénjándék, az ágazati áramdíjkedvezmény, ha a juttatásra a jogosultságot a magánszemély 2009. dec. 31-ét követően szerzi meg (a nyugdíjban részesülő magánszemély a jogosultságot 2010. január 1-jét követően keletkezett jogviszonya alapján szerzi meg);

A felsorolt juttatások a 2009. évi adómentességre vonatkozó feltételekkel és mértékig 2010-től belső szabályzattól függetlenül adóköteles természetbeni juttatásnak minősülnek (például, ha a munkáltató legfeljebb havi 6000 forint értékben hideg étkezési utalványt, vagy legfeljebb évi három alkalommal a 2010. évi minimálbér 10 százalékát meg nem haladó csekély értékű ajándékot ad), akkor is, ha nem minden munkavállaló részesül a juttatásban.

Az olyan juttatás ugyanakkor, amely a 2009-es szabályok szerinti értékhatárt meghaladja, vagy nem felel meg a feltételeknek (mint például a hideg étkezési utalvány havi 6000 forintot meghaladó része, a csekély értékű ajándék minimálbér 10 százalékát meghaladó része, vagy adott évben negyedik alkalommal történő csekély értékű ajándék-juttatás), a termék, szolgáltatás formájában juttatott vagyoni értékre vonatkozó általános szabályok szerint adóköteles. Ez azt jelenti, hogy az adókötelezettséget fő szabályként a juttató és a juttatásban részesülő közötti jogviszony és a juttatás körülményei alapján kell megítélni. Munkáltató részéről történő juttatás esetén munkaviszonyos jövedelemként, vagy szabályzatba foglalva, illetve valamennyi munkavállaló számára juttatva természetbeni juttatásnak lehet adóköteles.

Az előzőektől függetlenül, ha a juttató a magánszemélynek nem foglalkoztatója, az említett juttatások természetbeni juttatásként adókötelesek. Ha a juttató foglalkoztató, de a juttatás 2009-ben nála nem volt adómentes (például a társas vállalkozás személyesen közreműködő tagja esetében), a juttatás személyes közreműködés ellenértékének minősül, amely nem önálló tevékenységből származó, az összevont adóalapba tartozó jövedelem.

2. A juttatás időpontja és az adókötelezettségre irányadó szabályok összefüggései

Ha a juttatás tárgya szolgáltatás, és a szolgáltatás juttatója nem azonos a szolgáltatás nyújtójával, a jövedelem megszerzésének időpontja a szolgáltatás igénybevételére való jogosultság megszerzésének napja, és a juttatást terhelő adókötelezettséget az ezen időpontban hatályos szabályok alapján kell meghatározni és teljesíteni. Ennek megfelelően pl., ha a munkáltató 2009. decemberében hideg és meleg étkezési utalványt, színházjegyet, vagy „kultúra-utalványt” juttat, akkor is, ha annak felhasználására a 2010. évben kerül sor, a juttatásra

a 2009. évi szabályok (adómentesség, értékhatárok) érvényesek, feltéve, hogy azok kiosztása 2009-ben megtörténik.

A helyi utazási bérlet esetében is a 2009. évi szabályok érvényesek, azaz a munkáltató részéről történő juttatás adómentes, feltéve, hogy a bérletek kiosztása 2009-ben megtörténik.

Ugyanakkor a 2010. január hónapban kiosztott *hideg és meleg étkezési utalványra, más utalványokra, helyi utazási bérletre* – akkor is, ha beszerzése már 2009-ben megtörtént és juttatása a 2009. december hónapra járó bér kifizetésével együtt történik – a 2010-ben hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

A *magánnyugdíj-pénztári tagdíj-kiegészítés* egyértelműen a járulékalaphoz kötődik, ezért annak adókötelezettségét a járulékalapot eredményező bevétel megszerzési időpontja szerint kell elbírálni.

Az *önkéntes pénztárba, illetve foglalkoztatói nyugdíj-szolgáltató intézménybe történő munkáltatói, foglalkoztatói hozzájárulások* (ide értve azok értékhatárt meghaladó részét is) több hónapra előre, vagy utólagosan legfeljebb három hónapra történő egy összegű utalására vonatkozó rendelkezés szerint a juttatónak közölnie kell az egyes hónapokra vonatkozó összegeket. A juttatás a kedvezményes értékhatár megállapítása, illetve betartása szempontjából a magánszemélynél a közölt összegeknek megfelelő hónapok szerinti bevétel. A juttatónak pedig a közölt összegeknek megfelelő hónapokra vonatkozó szabályok szerint és mértékkel kell az adót megállapítania, és előre történő utalás esetén a juttatás közölt hónapjának, utólagos utalás esetén az utalás hónapjának kötelezettségeként kell bevallania és megfizetnie. Átmeneti rendelkezés szabályozza, hogy a munkáltató által 2009-ben előre, a 2010. évre vonatkozóan átutalt munkáltatói hozzájárulás adókötelezettségét az új szabályok alapján kell meghatározni. Ennek megfelelően például

- a 2009. november hónapban 2009. december hónapra, 2010. január és február hónapokra átutalt hozzájárulásokból a december hónapra vonatkozó hozzájárulást a 2009-ben hatályos szabályok alapján, a január-február havi hozzájárulást a 2010-es szabályok alapján kell megítélni;
- a 2010. február hónapban 2009. november-december hónapokra és 2010. január hónapra átutalt hozzájárulásokból a 2009. november-december hónapra vonatkozó hozzájárulás adókötelezettségét a 2009. évi szabályok, a 2010. január hónapra vonatkozó hozzájárulást a 2010-es szabályok alapján kell meghatározni.

Az *iskolarendszerű képzés* átvállalt díjának adókötelezettségét a képzés megkezdésekor hatályos szabályok alapján kell megítélni. Átmeneti rendelkezés mondja ki, hogy

- a 2006. január 1-je előtt megkezdett iskolai rendszerű képzések átvállalt költségét adóalapba nem számító tételként kell figyelembe venni;
- a 2005. december 31-e után, de 2009. február 1-je előtt megkezdett iskolai rendszerű képzések esetében az adóévben átvállalt költségeknek a 400 ezer forintot meg nem haladó részét kell adóalapba nem számító tételként figyelembe venni;
- a 2009. január 31-ét követően, de 2010. január 1-je előtt megkezdett iskolai rendszerű képzések esetében a képzési díj térítéséből a minimálbér két és félszeresét meg nem haladó részt kell adóalapba nem számító tételként figyelembe venni. Ugyanazon képzés átvállalt díja az átmeneti, illetve a hatályos szabályok egyidejű alkalmazása céljából nem osztható meg.

Az *üzemanyag-megtakarítás* 2010. január 1-jétől a nem önálló tevékenység bevétele, amelyből az adóalap megállapításakor legfeljebb havi 100 ezer forint levonható. A 100 ezer forint levonási korlát az adott havi futásteljesítménytől függetlenül kizárólag az adott hónapban kifizetett – de a kifizetést megelőzően üzemanyag-megtakarításként ténylegesen megképződött – összegekre vonatkozik.

A 2010-et megelőző évi útnyilvántartás alapján kimutatott üzemanyag-megtakarítás munkáltató által 2010. január 15-éig történő kifizetése esetén a 2009. december 31-én hatályos szabályok alapján kell eljárni, amely szerint az üzemanyag-megtakarítást a nem önálló tevékenységből származó jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni. Minden egyéb esetben a 2010. január 1-jén és azt követően kifizetett üzemanyag-megtakarítás a magánszemély bevétele, függetlenül attól, hogy megállapítása milyen időszakra vonatkozó útnyilvántartás adatai alapján történt.

A *munkáltatói lakáscélú támogatás* (elengedett kölcsön) 2010-től öt évente öt millió forint összegben adóterhet nem viselő járandóságnak minősül. Átmeneti rendelkezés alapján a 2010. január 1-jét megelőzően folyósított támogatás, elengedett kölcsön összege nem számít bele az 5 milliós keretbe, tehát az 5 év számítása minden esetben 2010-től indul újra.

Magyar Közlönyben megjelent a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogsabályok (2009. október 29-től – 2009. november 23-ig)

1199/2009. (XI.23.) Korm. határozat MK 166. szám
Az új Polgári Törvénykönyv hatályosulását vizsgáló Monitoring Bizottság létrehozásáról

2009. évi CXXI. törvény MK 169. szám
A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény, valamint a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény módosításáról

261/2009. (XI.26.) Korm. rendelet MK 169. szám
A tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről és a tűzvédelmi hatósági tevékenység részletes szabályairól

66/2009. (XI.27.) KHEM rendelet MK 170. szám
A közúti járművek műszaki megvizsgálásáról szóló 5/1990. (IV.12.) KöHÉM rendelet módosításáról

67/2009. (XI.27.) KHEM rendelet MK 170. szám
A közúti járművek forgalomba helyezésének és forgalomban tartásának műszaki feltételeiről szóló 6/1990. (IV.12.) KöHÉM rendelet módosításáról

2009. évi CXXVI. törvény MK 171. szám
Egyes munkaügyi tárgyú törvények módosításáról

2009. CXXVII. törvény MK 171. szám
A társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. Törvény módosításáról

266/2009. (XII.1.) Korm. rendelet MK 173. szám
A társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. Törvény végrehajtásáról szóló 168/1997. (X.6.) Korm. rendelet módosításáról

2009. évi CXXX. törvény MK 179. szám
A Magyar Köztársaság 2010. évi költségvetéséről

283/2009. (XII.11.) Korm. rendelet MK 180. szám
A korengedményes nyugdíjba vonulás lehetőségének meghosszabbításáról

29/2009. (XII.11.) SZMM rendelet MK 180. szám
A Nemzeti Civil Alapprogram működését érintő egyes kérdésekről

Megjelentek a 2010. évi lakóépület korszerűsítési pályázatok

Az Önkormányzati Minisztérium és a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium közösen tette a 2010. évi épületenergetikai és korszerűsítési, valamint lakóépület-felújítási pályázati felhívásokat. Az alábbiakban rövid áttekintést közlünk a kiírt pályázatokról és egyidejűleg felhívjuk a figyelmet a pályázati felhívások áttanulmányozására, illetve a pályázati anyagok előkészületi teendőinek megtételére.

I. Pályázati felhívás

Zöld Beruházási Rendszer Klímabarát Otthon Energiahatékonysági Alprogram, **leadási határidő: 2010.10.30.**

A pályázati felhívást, az útmutatót, a pályázói adatlapot és nyilatkozatot, valamint a mellékleteket a csatlakozó dokumentumok tartalmazzák.

A pályázati felhívás megjelenését követően, a pályázatok folyamatosan nyújthatók be, legkésőbb 2010. október 30. 12 óráig, vagy a forrás rendelkezésre állásának függvényében a miniszter döntéséig.

Csatlakozó dokumentumok

- Pályázati felhívás 100 kb
- Pályázati útmutató 270 kb
- Pályázói adatlap és nyilatkozat 547 kb
- 1. sz. melléklet 216 kb
- 2. sz. melléklet - Energetikai számítás nyilatkozat 37 kb
- 3. sz. melléklet - KESZ üres 459 kb
- 4. sz. melléklet - Közzétételi kérelem 54 kb
- 5. sz. melléklet - Szerződés-kötési feltételek 39 kb
- 6. sz. melléklet - Felhatalmazó levél 36 kb
- 7. sz. melléklet - Bejelentési űrlap 38 kb
- 8. sz. melléklet - Adatváltozás bejelentő adatlap 58 kb
- 9. sz. melléklet - Kivételzés megfelelőségi nyilatkozat 46 kb
- 10. sz. melléklet - Függelékek 561 kb
- 11. sz. melléklet - De minimis nyilatkozat 27 kb
- Mellékletek 988 kb

II. Pályázati felhívás

az egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) felújításának támogatására (LFP-2009-LA-7)

Az önkormányzati miniszter pályázatot hirdet a lakóépületek üzemelő, fűtő- és/vagy vízmelegítő-berendezések égéstermékének elvezetésére szolgáló egycsatornás gyűjtőkéményeinek (termofor kémény) biztonságtechnikai felújítására.

A pályázatok benyújtási határideje: 2010. május 31.

Pályázatot nyújthatnak be a társasházak és lakásszövetkezetek saját tulajdonú épületeik, valamint a helyi önkormányzatok saját tulajdonú bérházaik termofor kéményeinek biztonságtechnikai felújításának elősegítésére.

A pályázat keretén belül a legalább 8 lakással rendelkező lakóépületekben lévő kettősfalú illetve egyesített falú gyűjtőkémények, valamint az ezekhez kapcsolódó füstcsővezés olyan felújítási munkálataira igényelhető támogatás, amelynek eredményeként biztosítható a tűzelőberendezések által előállított, jelenleg a termofor kéményekbe vezetett égéstermék biztonságos elvezetése, azok lakásokba illetve egyéb helyiségekbe történő és az életbiztonságot veszélyeztető visszaáramlásának megakadályozása. Az egyéb, nem lakáscélú helyiségekre jutó kéményszakaszok felújítási költségeihez az állami támogatás nem vehető igénybe. A felújítás során az épületben lévő valamennyi használatban lévő termofor kéményt – az állapotának megfelelően – fel kell újítani. A pályázat tárgya csak teljes épület, vagy dilatációval határolt épületrész (épület, vagy épületrész) lehet.

Kétlépcsős a pályázat, ha a pályázatot az önkormányzat is támogatja. Ebben az esetben az önkormányzat nyilvános pályázatot ír ki az épületek termofor kéményeinek biztonságtechnikai felújításának önkormányzati támogatására, amelyben meghatározza a nyújtani kívánt támogatás mértékét, formáját és feltételeit, továbbá az önkormányzati közreműködés módját, eszközeit. **Első lépcsőként** a pályázó társasházak és lakásszövetkezetek a felújítási pályázatot az önkormányzat felé nyújtják be, amennyiben vállalják a felújítási költségek minimálisan az önkormányzati pályázatban megjelölt mértékű saját erőből történő finanszírozását. Az önkormányzati döntést követően **második lépcsőben** az önkormányzat által is támogatott pályázatokat – az önkormányzat dokumentumaival kiegészítve – a pályázó társasházak, illetve lakásszövetkezetek továbbítják az Önkormányzati Minisztérium felé.

Egylépcsős a pályázat, ha a pályázó a tulajdonában lévő épületre, épületrészre vonatkozóan vállalja a teljes felújítási költség állami támogatáson felüli részének saját erőből történő finanszírozását, és a pályázatot közvetlenül nyújtja be a minisztérium felé.

Az igényelt állami **támogatás mértéke a bekerülési költség maximum 40%-a, de lakásonként legfeljebb 80 000 Ft lehet.** A költségmegosztás a támogatás szempontjából elismerhető bekerülési költség vonatkozásában a következő: állami támogatás legfeljebb a bekerülési költség 40%-a, de nem haladhatja meg a 80 000 Ft/lakás összeget, önkormányzati támogatás és a pályázó saját ereje együtt legalább a bekerülési költség 60%-a. Az igényelt állami támogatás lakásonkénti mértékénél minden esetben a pályázattal érintett lakások száma vehető figyelembe. Az önkormányzat, mint támogató – az adott épület, épületrész esetében – a pályázó kedvezményezettől részben vagy egészben átvállalhatja a pályázót terhelő saját részt. Ahol az önkormányzat nem biztosít támogatást, a pályázó kedvezményezettnek kell, hogy vállalja a bekerülési költség legalább 60%-ának biztosítását saját erőként.

A pályázatot a Pályázati útmutatóban közölteknek megfelelően, a pályázati formanyomtatványok minden kérdésére válaszolva és az előírt dokumentumok csatolásával kell benyújtani. A pályázónak a pályázat benyújtásakor 20 000 Ft összegű pályázati díjat kell fizetnie.

Pályázati felhívás

Pályázati útmutató

1. Összefoglaló adatlap I.

1/A. Összefoglaló adatlap II.

2. Állapotfelmérő adatlap a pályázattal érintett épület tervezett kéményfelújításáról

3. Adatlap a támogatási döntésről

4. A lakóközösség határozata

5. Az önkormányzat határozatának kötelező tartalma

6. Adatlap a Támogatási szerződés összeállításához

7. A pályázat tartalomjegyzéke

III. Pályázati felhívás

a távhővel ellátott lakóépületek lakásonkénti hőfogyasztásának szabályozására és mérésére alkalmas eszközök beszerelésének támogatására (ÓKO-PROGRAM) (Kódszám: LFP-2009-LA-9)

Az önkormányzati miniszter pályázatot tesz közzé a távhővel ellátott lakóépületek lakásonkénti hőfogyasztásának szabályozására és mérésére alkalmas eszközök beszerelésének támogatására.

A pályázatok benyújtási határideje: 2010. május 31.

Pályázatot nyújthatnak be a társasházak és lakásszövetkezetek saját tulajdonú, távhővel ellátott épületeik, valamint a helyi önkormányzatok saját tulajdonú, távhővel ellátott bérházaik lakásonkénti hőfogyasztásának szabályozására és mérésére alkalmas eszközök beszerelésére.

Az ÖKO-Program keretében a következő célokra nyújtható támogatás:

1. A lakások hőleadóinak egyedi szabályozásához szükséges berendezések (termosztatikus szelepek és/vagy lakásonkénti központi vezérlés, szoba termosztát alkalmazása) beszerelése
2. A lakások egyedi hőfogyasztásának mérésére, vagy az épület hőfogyasztásának lakásonkénti költségmegosztására alkalmas mérőeszközök (hőmennyiségmérők és/vagy költségmegosztók) beszerelése
3. Az épület fűtési rendszerének az átalakítása, ezen belül: strangszabályozók beépítése vagy cseréje; az egycsöves átfolyós rendszerű fűtési rendszer átalakítása a hőleadók elé beépített átkötő szakaszokkal, vagy az egycsöves fűtési rendszer helyett új, kétcsöves fűtési rendszer kialakítása. Ebben az esetben a lakásokban lévő hőleadók (radiátorok) szükség szerinti cseréje is támogatható.

A pályázat tárgya csak teljes épület, vagy teljes önálló fűtési egység lehet.

Kétlépcsős a pályázat, ha a pályázatot az önkormányzat is támogatja. Ebben az esetben az önkormányzat nyilvános pályázatot ír ki az ÖKO-Program önkormányzati támogatására, amelyben meghatározza a nyújtani kívánt támogatás mértékét, formáját és feltételeit, továbbá az önkormányzati közreműködés módját, eszközeit. *Első lépcsőként* a pályázó társasházak és lakásszövetkezetek a felújítási pályázatot az önkormányzat felé nyújtják be, amennyiben vállalják a felújítási költségek minimálisan az önkormányzati pályázatban megjelölt mértékű saját erőből történő finanszírozását. Az önkormányzati döntést követően *második lépcsőben* az önkormányzat által is támogatott pályázatokat – az önkormányzat dokumentumaival kiegészítve – a pályázó társasházak, illetve lakásszövetkezetek továbbítják az Önkormányzati Minisztérium felé.

Egylépcsős a pályázat, ha a pályázó a tulajdonában lévő épületre vonatkozóan vállalja a teljes felújítási költség állami támogatáson felüli részének saját erőből történő finanszírozását, és a pályázatát közvetlenül nyújtja be a minisztérium felé.

Az igényelt **állami támogatás mértéke a bekerülési költség maximum 50%-a, de lakásonként legfeljebb 77 000 Ft lehet.** Az állami támogatás legfeljebb a bekerülési költség 50%-a, de nem haladhatja meg az 77.000 Ft/lakás összeget, önkormányzati támogatás és a pályázó saját ereje együtt legalább a bekerülési költség 50%-a. Az igényelt állami támogatás lakásonkénti mértékénél minden esetben a pályázattal érintett lakások száma vehető figyelembe.

Az önkormányzat, mint támogató – az adott épület, épületrész esetében – a pályázó kedvezményezettől részben vagy egészben átvállalhatja a pályázót terhelő saját részt. Ahol az önkormányzat nem biztosít támogatást, a pályázó kedvezményezettnek kell vállalnia a bekerülési költség legalább 50%-ának biztosítását saját erőként.

A pályázatot az útmutatóban közölteknek megfelelően, a pályázati formanyomtatványok minden kérdésére válaszolva és az előírt dokumentumok csatolásával kell benyújtani. A pályázónak a pályázat benyújtásakor 20 000 Ft összegű pályázati díjat kell fizetnie.

Pályázati felhívás
Pályázati útmutató

1. Összefoglaló adatlap I.

1/A. Összefoglaló adatlap II.

2. Adatlap az épület fűtési rendszeréről és a tervezett felújításokról

2/A. Felmérési adatlap a lakásonkénti tervezett felújításról

3. Adatlap a támogatási döntésről

4. A lakóközösség határozata

5. Az önkormányzat határozatának kötelező tartalma

6. Adatlap a Támogatási szerződés összeállításához

7. A pályázat tartalomjegyzéke

8. Adatlap a felújítás lakásonkénti megvalósulásáról

Faluház projekt - Budapest, III. ker. Szőlő u.

Budapest III. kerületében 1970 és 1985 között összesen 28 ezer panellakás épült, jelenleg is Óbuda 124 ezer lakójának kétharmada panelban lakik. Az óbudai „Faluház” Magyarország legnagyobb lakóépülete - a 315 méter hosszú, 15 lépcsőház -, amelyben közel 900 család él. Ez egy átlagos magyar falunépeség.

Ma a panelépületek felújítását az önkormányzatok aligha tudják önerőből megoldani. Ezért ezek csak az állami szerepvállalással és a tulajdonosok hiteltfelvételével közösen kivitelezhető. A Faluház felújítása 1,2 milliárd forintba került, ebből negyven százalékot a kerület állta egy korábban elnyert, egymillió eurós uniós támogatásból, illetve saját forrásból, a harmadát a Panel Plusz programban elnyert forrás jelentette, a maradék összeget pedig a lakók adták önrészként.

Az ország legnagyobb lakóépületének a felújításkor kicseréltek 1800 nyílászárót, a homlokzat tízcentiméteres szigetelést kaptak és a tetőre 1500 m² felületű napkollektor kerül fel - ez jelenleg hazánkban a legnagyobb napkollektoros rendszer. Ebből a megújuló energiaforrásból fedezi a ház energiafelhasználásának egy részét. A társasház napkollektoros HMV előállítását (melegvízellátást és szükség szerinti fűtés-rásegítést) Honeywell épület-felügyeleti rendszer szabályozza azáltal, hogy a kivitelező, az Öko-Planet Kft. a kiépített rendszer működését több beépített érzékelő segítségével folyamatosan ellenőrzi/figyeli. Újdonság, hogy a felügyeleti rendszer segítségével interneten is követni lehet a berendezést és a ház energetikai rendszerének működését.

A korszerűsítésében részt vevő miskolci Öko-Planet a Főtáv szakemberrel együttműködve modernizálták a ház hőközpontját és tették a régi és új rendszert kompatibilissé. A régi egycsöves fűtési rendszert korszerű, szabályozható kétcsövesre cserélték le, ami lehetővé teszi, hogy a lakások hőmérsékletét egymástól függetlenül állítsák be. Várhatóan már most a télen érezhető lesz az eredmény.

Az helyi önkormányzat tervei között szerepel a Faluház Árpád híd felőli oldalának színes illusztrációja, ezzel az Óbuda látképét akarja feldobni, hiszen az Árpád hídon Pestről érkezők elsőként ezt a látványelemet pillantanák meg.

Vitathatatlanul példaértékű az itt élő, több, mint háromezer emberek hozzáállása, akik korra és nem való tekintet nélkül megszavazták ennek a környezetkímélő megoldásnak a kivitelezését. A ház ezzel az alternatív fűtési megoldással az energiamegtakarításon felül - az előzetes számítások szerint a felére csökkenhet az épület jelenlegi energiafelhasználása - nagymértékben hozzájárul a lakóházak károsanyag-kibocsátásának csökkentéséhez is.

Bízunk benne, hogy ez a kezdeményezés folytatódik és más társasházak és lakásszövetkezetek is élni fognak ezzel a lehetőséggel.

További felvilágosítás az Otthonunk szerkesztőségében, ill. a www.otthonunkmagazin.hu oldalon.

Magyar Köztársaság Alkotmánybírósága

Tárgy : a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) és a módosításáról szóló 2009. évi LXXXIX. törvény (a továbbiakban: Tvm.) egyes rendelkezéseinek megsemmisítésére irányuló kérelem.

Tisztelt Alkotmánybíróság !

Az Alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény 21.§.(2) bekezdésére hivatkozva alulírott civil szervezeti képviselők kérik a Tv.42.§.(1) bekezdésének, valamint a Tv. 37.§.(2) bekezdését módosító Tvm. 14.§-ának erga omnes visszaható hatállyal történő hatályon kívül helyezését az alábbi indokok alapján :

I. Indokolás a Tv.42.§.(1) bekezdésének a hatályon kívül helyezési kérelméhez

A Tv.42.§.(1) bekezdésének a 3/2006. (II. 8.) AB határozattal módosított normaszövege szerint : *"Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül"*.

A bejelentő álláspontja szerint a jogszabályi hely normaszövege sérti az Alkotmány 50.§.(1), 51.§.(3) és a 70/A.§.(1) bekezdéseit, valamint a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvényben (a továbbiakban : Jat.) 1.§.(2) bekezdését az alábbi indokok alapján :

I/1 Az idézett törvényi hely a magyar nyelv szabályain alapuló értelmezési gyakorlat számára azt mondja ki (és ez sajnos a bírósági ítéletekben is megjelenik), hogy egy társasházi közgyűlésnek a jogalkotónál is erősebb jogosítványa van. Ha ugyanis a társasházi közgyűlés határozata ellentétes bármely jogszabállyal, vagy akár magával az Alkotmánnyal, akkor ez a jogsértő határozat az adott társasházban élők számára érvényben marad mindaddig, ameddig egy tulajdonos azt meg nem támadja a bíróság előtt. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a társasházi közgyűlés tetszőleges időtartamra felülírhatja a Magyar Köztársaság bármely jogszabályát, amelyek az ország területén egyébként mindenkire érvényesek (kivéve az adott társasházat), ami jogállami képtelenség.

Ez a körülmény a társasházban élőket hátrányosan különbözteti meg más állampolgároktól, akiknek a hatályos törvények garantálják a jogaik érvényesíthetőségét, másrészt a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvényben megfogalmazott jogszabályi hierarchia elvet is sérti, miszerint egy jogszabályt csak egy magasabb szintű jogszabály írhat felül (egy közgyűlési határozat pedig nem minősül jogszabálynak).

A fentiekre tekintettel a bejelentő az Alkotmány 70/A.§.(1) bekezdésének és a Jat.1.§.(2) bekezdésének a sérelmére hivatkozva kéri a Tv.42.§.(1) bekezdésének hatályon kívül helyezését.

I/2 A törvényi hely a határozat bíróság előtti megtámadásának jogát kizárólag a tulajdonosi minőséghez köti, nem ad lehetőséget sem a közhatalomnak, sem az érdekképviseleti szervezeteknek arra, hogy az érdekérvényesítő képességeket tekintve is hátrányos helyzetű (különösen az idős és egyedülálló) társasházi tulajdonosoknak a társadalmi szolidaritás gyakorlatában segítséget nyújtsanak. Így mindazokat kizárja a jogorvoslatból, akik nem tudnak, vagy nem mernek fellépni a jogaik védelmében. Ebből következően a Tv.42.§(1) bekezdésének hatályos szövege megakadályozza az ügyészségeket is abban, hogy fellépjenek a törvényesség védelmében, megakadályozza a bíróságokat abban, hogy védjék és biztosítsák az állampol-

gárok jogait és törvényes érdekeit, és megakadályozza a jogvédő társadalmi szervezeteket is abban, hogy a vállalt kötelezettségeiknek eleget téve segítsék az esélyegyenlőtlenségek megszüntetését.

A fentiekre hivatkozva a bejelentő az Alkotmány 70/A.§.(1) bekezdésének sérelmén túlmenően az Alkotmány 50.§.(1) és az 51.§.(3) bekezdéseinek sérelmére is hivatkozva kéri a Tv.42.§(1) bekezdésének hatályon kívül helyezését.

I/3 A Tv.42.§(1) bekezdésének azon rendelkezése, miszerint a jogorvoslat kezdeményezésére nyitva álló hatvan napos határidőt a határozat meghozatalától számítja, mindazokat kizárja a jogorvoslat lehetőségéből, akik később szereznek tudomást a határozat létéről ill. tartalmáról. Az ilyen esetek a gyakorlatban korántsem ritkák : számos esetben elmaradnak a meghozott határozatokkal kapcsolatos visszaértesítések, a határozatok jogellenességéről az érintettek csak később szereznek tudomást, új tulajdonosok költöznek a házba, stb.

A Tv.42.§(1) bekezdése szerint tehát az ilyen esetekben a társasházban élő állampolgárok elvesztik a jogaik érvényesítésére vonatkozó törvényi garanciákat, ezért a bejelentő az Alkotmány 70/A.§.(1) bekezdésének sérelmére hivatkozva kéri a Tv.42.§(1) bekezdésének hatályon kívül helyezését.

II. Indokolás a Tvm.14.§-ának a hatályon kívül helyezési kérelméhez

A Tvm.14.§-a szerint a Tv. 37. §-ának (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép : *"(1) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. (2) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképtelenségétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzúzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik."*

A bejelentő álláspontja szerint a jogszabályi hely (2) bekezdése mindkét mondatának normaszövege sérti az Alkotmány 70/A.§.(1) bekezdését, valamint a Jat.1.§.(2), 18.§.(1) és (2) bekezdéseit az alábbi indokok alapján :

II/1 A bejelentő álláspontja szerint a normaszöveget a magyar nyelv szabályainak megfelelően úgy kell érteni, hogy a határozatképtelen közgyűlést követő 15 nap bármelyikén meg lehet tartani megismételt közgyűlést, de azon a napon nem. Az értelmezés kulcsa a "követő" jelző, amely szerint az első "követő" nap a másnap, majd a harmadnap, és így tovább a 15. napig, tehát ez az az időtartam, amelyen belül meg lehet tartani a megismételt közgyűlést.

A fentiekre tekintettel a bejelentő a Jat.18.§.(2) bekezdésében a normaszövegek közérthetőségének ill. önellentmondásmentességének a megsértését látja a módosított jogszabályi hely szövegezésében ezért kéri a Tvm.14.§ bekezdésének a Tv.37.§.(2) bekezdését módosító rendelkezése második mondatának (*"A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképtelenségétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzúzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik"*) a hatályon kívül helyezését.

II/2 A határozatképtelen közgyűlés azonnali ismétlésének tiltsát jelentő értelmezés mellett szól továbbá a korábbi, a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény 27.§.(2) bekezdéséhez fűzött törvényi indokolás is (a Tvm. módosításának indokolása nem utal a problémára), miszerint *"A törvény meg kívánja akadályozni azt, a bíróságok által is kifogásolt gyakorlatot, hogy a megjelentek csekély száma miatt határozatképtelenné minősülő közgyűlést akár órákkal a feloszlás után újból össze lehes-*

sen hívni. Ennek érdekében a törvény szerint a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően legalább 3, legfeljebb azonban 15 napon belüli időpontra lehet összehívni". A régebbi normaszöveg szerint ugyanis "Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos nappirenddel meg kell tartani".

Teljesen valószínűtlen, hogy az új törvény indokolás nélkül vizsgálta volna tért a régebbi törvényben erőteljesen bírált korábbi gyakorlathoz, sokkal inkább arról van szó, hogy a procedúra gyorsítása érdekében a 3 és 15 nap közötti időtartamot 1 és 15 nap közöttire akarta szűkíteni (a törvényhozó elkövette azt a hibát, hogy a "től-ig" szövegrészt egyszerűen elhagyta a korábbi törvényből, nem gondolva végig az így kialakult új szöveg félreérthetőségét).

Tekintettel arra, hogy a jogalkotó nem vizsgálta meg a szabályozás várható hatását és a végrehajtás feltételeit, a bejelentő a Jat.18.§.(1) bekezdés sérelmére hivatkozva kéri a Tvm.14.§ bekezdésének a Tv.37.§.(2) bekezdését módosító rendelkezése második mondatának a hatályon kívül helyezését.

II/3 Az azonnali ismétlés lehetősége lényegében okafogyottá teszi, avagy hatálytalanítja a Tv. minden olyan rendelkezését, amely a tulajdoni hányadok 50 %-os jelenlétét megkövetelő határozatképességre vonatkozik. Hatásában ellentétes továbbá azzal a jogalkotói szándékkal, amely a tulajdonosi részvételt kívánja erősíteni a közösségi döntésekben, megszünteti a tulajdonosok készletét a közgyűléseken való részvételre (hiszen azt nélkülük is, mindenképpen megtartják). Méltánytalan azokkal a tulajdonosokkal szemben is, akiknek fontos a részvétel, csak éppen a közgyűlés eredeti időpontjában akad halaszthatatlan elfoglaltságuk.

Mindezek miatt a kifogásolt jogszabályi hely egyrészt megbontja a Tv.-nek az eredetileg meglévő, és a Jat. szerint megkívánt koherenciáját, másrészt a tulajdonosi jogaik gyakorlását illetően hátrányosan megkülönbözteti az eredetileg kitűzött időpontban akadályoztatott tulajdonosok egy részét, ezért a bejelentő a Jat.18.§.(2) bekezdés sérelmére és az Alkotmány 70/A.§.(1) bekezdés sérelmére hivatkozva kéri a Tvm.14.§ bekezdésének a Tv.37.§.(2) bekezdését módosító rendelkezése második mondatának a hatályon kívül helyezését.

II/4 A jogalkotó szándéka szerint a határozatképtelen közgyűlést a konkrét határidőn belül kell megismételni, tehát a határidőnek nem az összehívásra, hanem a megtartásra kell vonatkoznia, ahogyan ez a Tv.37.§.(1) eredeti és módosított szövegéből egyaránt kitűnik. Erre tekintettel a bejelentő a Jat.18.§.(2) bekezdés sérelmét is jelentő önellentmondásra ill. az egyértelműség hiányára hivatkozva kéri a Tvm.14.§ bekezdésének a Tv.37.§.(2) bekezdését módosító rendelkezése első mondatának a hatályon kívül helyezését.

II/5 A bejelentő álláspontja szerint a Tvm. nem adhat felhatalmazást a társasházi SzMSz-nek arra, hogy az Alkotmányt, vagy a jogalkotásról szóló törvényt felülíró rendelkezést hozzon, különösen akkor, amikor a szervezeti-működési szabályzat nem is minősül jogszabálynak, amely a hierarchia szintet illetően magasabb rendű lenne.

Erre tekintettel, valamint arra, hogy egyebekben az SzMSz-ek különbözősége nemkívánatos módon ellehetetlenítené a kérdésben követendő egységes joggyakorlat kialakulását, a bejelentő a Jat.1.§.(2) bekezdésének a sérelmére hivatkozva kéri a Tvm.14.§ bekezdésének a Tv.37.§.(2) bekezdését módosító rendelkezése második mondatának a hatályon kívül helyezését.

2009. 11. 09.

Aradi Lóránt
Jusztusz Károly
Kocsis György
Weiner Sándor

Kivitelezés az országban bárhol!



- ...10 emelet végfalai
- ...10 cm-es hőszigetelés
- ...10 fő k-vonal alpinista
- ...10 munkanap

Kérje ajánlatunkat!
Tel: +36/30/943 05 43

Alkotmánybírósági kezdeményezés a társasházi törvény 14.§-ának hatályon kívül helyezésére

Tisztelt Kocsis György!

A 2009. évi LXXXIX. sz. törvény 14. §-ának hatályon kívül helyezésére irányuló (a társasházi törvény 42. § (1) bekezdését, valamint 37. § (2) bekezdését érintő) alkotmánybírósági kezdeményezés áttekintését követően az alábbiakról tájékoztatom.

A LOSZ az alkotmánybírósági kezdeményezéshez nem kíván csatlakozni az alábbi indokok alapján:

I/1.

A LOSZ kategorikus álláspontja, hogy a társasházi szabályozás egy alapvetően diszpozitív keretrendszerű jogi szabályozás. Alapvető félreértelmezése az adott jogi szabályozásnak az a beállítás, hogy a társasházi közgyűlésnek azért erősebb jogosítványai vannak a jogalkotóknál, mert a társasházi közgyűlés döntését a bíróság nem tudja bármikor, bármilyen kezdeményezésre megsemmisíteni, illetve megváltoztatni. Mindez igaz a társadalmi szervezeti, alapítványi gyakorlatra és a céges jogalkalmazásra is. Mindez egyáltalán nem azt jelenti, hogy a társasház közgyűlése tetszőleges időtartamra felülírhatja a Magyar Köztársaság jogszabályait, hanem csupán csak azt jelenti, hogy a társasház szuverén döntést hozhat, ez a döntés értelemszerűen a tulajdonostársakat jogosítja és kötelezi, aki nem ért egyet a meghozott döntéssel, vagy azt jogszabálysértőnek tartja, a 42. § alapján jogorvoslattal élhet és ennek alapján a bíróság az adott közgyűlési határozatot érvénytelenítheti. Arra azonban nincs joga a bíróságnak, hogy döntésével beavatkozzon a társasház belső viszonyaiba, mint ahogyan nincs jogosítványa a társadalmi szervezet és a céges jogalkalmazásban sem. Téves az az elképzelés, hogy a társasházi közgyűlés döntése bármilyen módon jogforrás lenne, és így a jogalkotási hierarchia részét képezné.

I/2.

Eppen a mostani törvénymódosítás folytán válik 2010. január 1-jétől az ügyészégi törvényességi felügyelet előírásával komolyan indokoltá annak a vizsgálata, hogy a társasházi tulajdonostársakon kívül a közhatalom gyakorló (ügyész) milyen módon, mértékig, feltételek között fognak beavatkozni a társasházak törvénytörő jogellenes működésének korrekciója érdekében. Mivel ez a kérdés legalább egy-másfél éves tapasztalati vizsgálatot igényel, azt követően megalapozottan vehető fel, hogy a jelenlegi konstrukció jogalkalmazási gyakorlatként megállja-e a helyét, vagy annak bővítése, finomítása, esetleg a közhatalmat gyakorló jogosítványainak korlátozása szükséges. Az ügyészség egyébként a saját törvényi szabályozásának megfelelő törvényességi felügyeleti jogosítványok gyakorlására van feljogosítva és kötelezve.

I/3.

A rendelkezésünkre álló tapasztalatok alapján (a lakásszövetkezeti jogi szabályozás esetében a kézbesítéstől kell számítani a 60 napot) célszerűbbnek tűnik a jelenlegi szabályozás fenntartása, ugyanis amióta 2007. februárban az Alkotmánybíróság a jogvesztő jellegre vonatkozó fél mondatot hatályon kívül helyezte a 42. §-ból, a döntéshozatalban részt nem vevő, a döntésről (határozati kivonat, jegyzőkönyv) nem értesülő tulajdonostárs részére ott az ellenbizonyítás lehetősége a 60 napon túli bírósághoz fordulás érdekében. A lakásszövetkezeti tapasztalatok azt mutatják, hogy egyrészt biztosan és dokumentálhatóan kézbesíteni minden tulajdonos részére a határozati tartalmat rendkívül nehéz (a tulajdonosok egy része egyszerűen nem lelhető fel), másrészt költséges. Harmadsorban pedig a társasházaknál a kötelező kézbesítés előírása (e nélkül nem lehetne a határidőt a kézbesítéstől kezdve számítani) jelentős jogalkalmazási visszalépést is jelentene, hiszen jelenleg is előírás a határozati kivonat eljuttatása (ettől SZMSZ-ben most már el lehet térni), és aki ennek ellenére nem kapta meg vagy nem értesült a határozatokról, annak elégséges csupán azt valószínűsíteni, hogy erre nem került sor, ennek alapján a jelenlegi bírósági gyakorlat szerint a bíróságok befogadják a közgyűlési határozatok érvénytelenítésére vonatkozó keresetet.

2009-es Vaillant nyereményjáték

A Vaillant Group Európa egyik vezető fűtéstechnikai vállalatcsoportja 135 éves múltja tekintetében. A már jól ismert és sikeresen bevezetett 9 márkája közül a magyarországi leányvállalat két márkát forgalmaz:

- a Vaillant márka, amely termékei révén a magyar piacon a prémium kategóriában a piacvezetők között jeleskedik,
- és a Saunier Duval márka, amely termékeivel a középkategóriában piacvezető pozíciót tölt be.

Az idei évben azon szerelők és végfelhasználók között, akik

otthonukba vásároltak vagy ügyfeleiknek ajánlottak Vaillant gázkazán egy-egy különlegesen felszerelt smart forto személygépkocsi került kisorsolásra. Az akció 2009. augusztus 3-tól december 3-ig tartott és a Vaillant márkajelzésű gázkazánokra, hőszivattyúkra és szolárrendszerekre vonatkozott. A sorsolásra a 2009. december 7-ig beérkezett pályázatok vehettek részt. A 17-i nyereménysorsolással lezárult a közel négy hónapos „Hogyan lesz egy kazánból autó?” nyereményjáték, amelyre minden várakozást meghaladó résztvevő jelentkezett. A sajtótájékoztatóval egybekötött nyereményátadó ünnepségen Seidl Gábor, a cég country managere adta át a nyerteseknek az autók kulcsait.



II/1.

A LOSZ következetes álláspontja, hogy a követő szócska annak elsődleges nyelvtani tartalmától függetlenül sem zárja ki azt, hogy a megismételt közgyűlésre az eredeti közgyűlés napján sor kerüljön. Ennek a kérdéskörnek (megismételt közgyűlés azonos napon történő megtartásának előnyei-hátrányai) mára már könyvtárnyi irodalma van, most csak arra utalnánk, hogy minden ellenkező híreszteléssel ellentétben a megismételt közgyűléseken, ha azok az eredeti közgyűléshez képest későbbi napon kerülnek megtartásra, kevesebben vannak jelen, mint az eredeti közgyűlés időpontjában. Mindebből arra lehet következtetni, hogy az a sokszor hangoztatott érv, hogy a tulajdonos társak kis hányada hoz döntést, az ugyan helytálló, de ez nem a megismételt közgyűlés azonos napon való megtartásának, hanem az általános érdektelenségnek a következménye. Azok a tulajdonostársak, akik az eredeti közgyűlés időpontjában akadályoztatva vannak, meghatalmazottal képviselhetik magukat, ráadásul az eltérő időpontban való megtartás a tulajdonostársak azon része számára, akik rendszeresen eljárnak mindegyik közgyűlésre, dupla részvétellel járó kellemtelenségeket jelent. Pontosan azért került sor a törvény olyan módosítására, mely ezt a kérdést alapvetően az azonos napon való megtartás tételése mellett az attól eltérő megoldás igénylése esetén utalja az SZMSZ szabályozási körébe, mert a jogalkotó is belátta, hogy annak a praktikus megoldásnak, mely ugyan jogelvéleg talán támadható, ugyanúgy elsőbbséget kell adni, ahogy ezt a társadalmi szervezeti gyakorlatban és a céges jogalkalmazásban is megtették.

II/2.

Az 1997. évi CLVII. törvény indoklása Magyarországon ma már senkit semmilyen formában nem kötelez, az indoklással tartalmilag továbbra sem értünk egyet.

II/3.

Álláspontunk szerint a megismételt közgyűlési szabályozás nincsen érdemi viszonyban a speciális határozatképességet igénylő döntési körökkel, az a megállapítás pedig, hogy az azonnali megismétlés lehetősége lényegében oka fogyottá teszi vagy hatálytalanítja a törvény minden olyan rendelkezését, mely a

tulajdoni hányadok többségi jelenlétét megkívánó határozatképességre vonatkozik, lényegében értelmezhetetlen, ugyanis a későbbi időpontban történő megismételt közgyűlés megtartás esetén sincsen határozat képességi limit. A jogalkotó nem ad szabályozást (nagyon helyesen) abban a viszonylatban, hogy ki mikor, milyen okkal vegyen részt, vehet részt a közgyűlésen (a részvétel önkéntes). Ebből pedig az következik, hogy a határozatképesség megléte alapvetően a tulajdonostársaktól függ, nem a jogi szabályozástól. Ennek a problémának a megoldásához a határozatképességre vonatkozó jogszabályok megváltoztatására lenne szükség.

II/4.

Valóban nem egyértelmű a törvény megfogalmazása erre vonatkozásban. Az elsődleges nyelvtani értelmezés alapján inkább az tűnik ki, hogy a megismételt közgyűlés összehívásának kell 15 napon belül megtörténnie, de gyakorlati tapasztalataink alapján szinte nem fordul elő, hogy ne tartanak meg a megismételt közgyűlést 15 napon belül. Inkább az szokott előfordulni, hogy az eredeti közgyűlés eredménytelensége esetén nem hívják össze a megismételt közgyűlést. Egyébként annak amúgy sincs különösebb jelentősége, hogy ha a megismételt közgyűlést az eredeti közgyűléshez képest mondjuk a 20. napra hívják össze.

II/5.

A korábbi álláspontunkat fenntartva, mivel nem jogszabályokról van szó, szó nincsen arról, hogy az SZMSZ bármiféle jogszabályt felülírna. Egyszerűen arról van szó, hogy az SZMSZ a társasház belső működését szabályozza az adott kögens és diszpozitív jogszabályi rendelkezések között. Ez a szabályozás a társasház belső viszonyaiban érvényes és kötelező erejű. Természetesen akkor, ha ennek az SZMSZ rendelkezésnek olyan jogszabálysértő jellege van, mely a tulajdonostársak szempontjából nevesíthető (olyan kötelezettséget ír elő, melyet kögens jogszabályi rendelkezés tilt, akkor az adott SZMSZ rendelkezés érvényesítése, végrehajtása az erre irányuló konkrét ügyben erre a jogszabálysértő jellegre való hivatkozással akadályozható, lehetetleníthető.

Dr. Koszoru István
Jogi Munkabizottság titkára

VI. Országos Kéménykonferencia

2010. március 25-26

A Kéményjobbítók Országos Szövetsége, a Magyar Mérnöki Kamara Épületgépészeti Tagozata, a Bács- Kiskun megyei Mérnöki Kamara és az Első Magyar Kéményszövetség közösen rendezi meg a VI. Országos Kéménykonferenciát, ez alkalommal is nemzetközi részvétellel.

A rendszeresen két évente megrendezett konferencia hagyományos helyszíne Kecskemét, időpontja: 2010. március 25-26. (CS-P)

A rendezvény ismét lehetőséget ad az építészek, az épületgépészek, a kéményeket tervezők, gyártók, fogalmazók, kivitelezők, seprők és használók, valamint a tüzelőberendezés gyártók, ill. a gázszolgáltatók közös gondolkodására, a kéményes szakterületen dolgozó kollégák személyes találkozására és eszmecseréjére a nem is mindig „ártatlan lakók” védelme érdekében.

Magyarország jelenleg nehezebb anyagi helyzetben van, mint 2 évvel ezelőtt, a rossz állapotú, az adott feladatra alkalmatlan kémények száma, valamint az elhanyagolt, karbantartásra,



Rólad így gondoskodik a gazdád?



esetenként cseréire szoruló, életveszélyes tüzelőberendezések száma is növekedett, ezért még nagyobb a jelentősége a szakemberek összefogásának.

Véleményünk szerint ugyanis csak így tehetünk szert nagyobb társadalmi elfogadottságra, a polgárok figyelmére, javaslataink megfogadására, a szabályok betartására, azaz összességében a balesetek számának csökkenésére!

A konferenciára minden érdeklődőt szeretettel várjuk. A szervezők nevében

Dr. Chappon Miklós

További információk a KÉOSZ, a BKMMK, az EMKÉSZ, a FŐKÉTÜSZ és az MMK ÉgT honlapján.