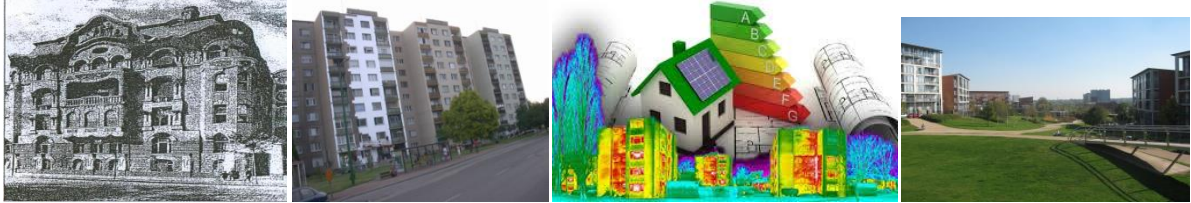


Otthonunk on-line 2015.10.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Tájékoztató a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól

2014. február 18-tól a társasházi törvény rendelkezései részletesen szabályozzák a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét ellátó jegyző jogkörét és az alkalmazható szankciókat. A Tht. 27/A. §-ának szabályait az alábbiakban foglaljuk össze:

Az ellenőrzési jogkör terjedelme:

A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

- alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
- működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és
- működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

A jegyző az eljárás során bekeretheti, vagy a helyszínen megtekintheti a társasház működésével kapcsolatos iratokat, a közös képviselőt személyesen meghallgathatja, illetve tőle írásbeli nyilatkozatot kérhet, helyszíni ellenőrzés tarthat.

Közös képviselő, vagy intézőbizottság elnökének kötelezettségei:

A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles

- a jegyzővel együttműködni,
- a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával segíteni, valamint
- a jegyzőt a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

A jegyző eljárása:

Ha a jegyző a törvényes működés hiányát észleli, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítania.

A bíróság eljárása:

A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik, melyet a polgári perrendtartás általános szabályai szerint lefolytatni. A bíróság a jegyző keresete alapján

- **megsemmisítheti** a közgyűlés jogszabályba ütköző **határozatát** és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,
- a működés törvényességének helyreállítása érdekében **összehívhatja a közgyűlést** vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve
- ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az előbbi intézkedések nem biztosíthatók - **százezertől ötmillió forintig terjedő**, a jogsértés súlyával arányos **bírság** megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait. Ha a jegyző a keresetében a bírságfizetésre kötelezést kér a bíróságtól, a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviseletére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges. **A bírság megfizetésében a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli.**

A társasházi törvény felhatalmazása alapján 2015. július 1-i hatállyal a kormányrendeletben (155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól) szabályozza a jegyző eljárását.

Amire a törvényességi felügyelet nem terjed ki:

A jegyző törvényességi felügyelete kizárólag a társasház belső szabályzatainak ellenőrzésére, illetve a társasház működésének, határozatainak és a legfőbb döntéshozó szerv határozatainak törvényességi ellenőrzéseire terjed ki.

Nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye. Pl.

- kisebbségben maradt tulajdonos megtámadja a közgyűlési határozatot (bírósági hatáskör)
- közös képviselő elleni büntetőfeljelentés, kártérítési per indítása (bírósági hatáskör)
- a rezsicsökkentéssel kapcsolatos hirdetésekkel összefüggő panaszkezelés (Kormányhivatal Fogyasztóvédelmi Osztály hatásköre)
- birtokvédelem, zaj, állattartási problémák (hatósági eljárás a jegyzőnél)

Nem irányulhat a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére.

Nem irányulhat a közös képviselővel, az intézőbizottsággal vagy a számvizsgáló bizottsággal kialakult egyéb vita, vagy konfliktus eldöntésére.

A bejelentés: A jegyző a társasház működésével összefüggésben történt bejelentés esetén a bejelentést megvizsgálja. Bejelentéssel

- a társasházi tulajdonostárs vagy meghatalmazottja, valamint
- a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke

élhet.

A bejelentőnek az ügyféli minőségét a **bejelentéssel egyidejűleg** igazolnia kell:

- a tulajdonostársnak legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdonilap-másolattal,
- a meghatalmazottnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazással,
- a közös képviselőnek vagy intézőbizottsági elnöknek a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv-kivonattal.

Az eljárást a jegyző akkor indítja meg, ha a bejelentő az ügyféli minőséget igazolta és az eljárásra okot adó körülmény valószínűsíthető. Ha a jegyző nem indít eljárást, a bejelentőt - a bejelentésében foglalt erre irányuló kérelme esetén - az írásbeli bejelentés kézhezvételétől, vagy a szóbeli bejelentés napjától számított 30 napon belül írásban tájékoztatja az eljárás elmaradásának indokairól.

Az eljárás megindítása:

A jegyző az eljárás megindításáról 3 munkanapon belül, írásban értesíti a közös képviselőt, valamint a bejelentőt. Ha az eljárásra okot adó körülmény mulasztásban nyilvánul meg és a jegyző szükségesnek tartja, a közös képviselőt **személyesen meghallgathatja**, illetve tőle írásbeli **nyilatkozatot kérhet**. Az eljárás során **postai vagy elektronikus úton bekérheti** vagy a helyszínen megtekintheti a társasház működésével kapcsolatos iratokat. Az iratokat a közös képviselő a jegyző értesítésének kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles a jegyző rendelkezésére bocsátani, ez a határidő indoklással ellátott kérelemre egy alkalommal, 10 munkanappal meghosszabbítható.

A jegyző az egyes eljárási cselekményekről **jegyzőkönyvet** készít. Megkeresheti

- az ingatlanügyi hatóságot a társasházi alapító okirat és annak módosításai, valamint a szervezeti-működési szabályzat megismerése érdekében
- a lakcímnnyilvántartó szervet, illetve a cégbíróságot a közös képviselő elérhetőségének megismerése céljából.

Határidők:

A jegyző az eljárást az arra okot adó körülményről való tudomásszerzéstől számított **30 napon belül, de legfeljebb az eljárásra okot adó körülmény bekövetkezésétől számított egyéves határidőn belül indíthatja meg**. Ez a határidő jogvesztő, az eljárás a jogvesztő határidőn túl akkor indítható meg, ha az eljárásra okot adó körülmény

- a) folyamatosan fennáll, vagy
- b) a közgyűlési határozat végrehajtását érintő mulasztásban nyilvánul meg.

Ha a jegyző az eljárást az előírt határidőn belül nem indítja meg, az illetékes fővárosi és megyei **kormányhivatal** – az arról történő tudomásszerzést követő 15 munkanapon belül – **kivizsgálja a mulasztás okát**, és a mulasztó jegyzőt az eljárás soron kívüli lefolytatására utasítja. Ha a kormányhivatal által megállapított újabb határidő eredménytelenül telt el, az eljárásra haladéktalanul másik jegyzőt jelöl ki, és ezzel egyidejűleg **fegyelmi eljárást** kezdeményez a mulasztó jegyző ellen a polgármesternél.

Kizárási okok:

Az eljárás lefolytatásában nem vehet részt az a személy,

- a) akinek jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, vagy
- b) akitől az ügynek tárgyilagos megítélése egyéb okból nem várható.

A jegyző nem vehet részt abban az eljárásban, amelyben

- a) a jegyző illetékességi területén működő helyi önkormányzat, képviselő-testület, azok szerve vagy érdekeltségi körébe tartozó gazdálkodó szervezet társasházi tulajdonostársként, vagy
- b) a jegyző illetékességi területén működő helyi önkormányzatnak, illetve képviselő-testületnek szerve vagy érdekeltségi körébe tartozó gazdálkodó szervezete közös képviselőként vagy a társasház társasházkezelőjeként az eljárás érintettje.

A jegyző a kizárási okról történő tudomásszerzést követő 5 munkanapon belül az ügy iratait – a kizárással kapcsolatos álláspontjával együtt – megküldi az illetékes fővárosi és megyei **kormányhivatal** részére, mely 15 munkanapon belül **dönt a kizárásról**, szükség esetén – az ügy iratainak megküldésével egyidejűleg – más jegyzőt jelöl ki, továbbá arról is dönt, hogy a már lefolytatott eljárási cselekményeket szükséges-e megismételni.

Helyszíni ellenőrzés:

A jegyző az eljárásra okot adó körülmény fennállását a helyszínen is ellenőrizheti. A helyszíni ellenőrzés során a jegyző a társasház közös tulajdonba tartozó épületrészeibe beléphet, ott az eljárással összefüggő bármely iratot, tárgyat vagy munkafolyamatot megvizsgálhat, az ott

tartózkodó személytől tájékoztatást, felvilágosítást kérhet, valamint az ellenőrzés dokumentálása céljából a helyszínről, a megvizsgált iratokról, tárgyakról képfelvételt készíthet. A tulajdonostárs vagy a külön tulajdonban bentlakó személy hozzájárulását követően külön tulajdon esetén is alkalmazhatóak a helyszíni ellenőrzés szabályai.

Az eljárás lezárása:

Ha az ellenőrzés során a jegyző megállapítja, hogy a társasház törvényes működését sértő körülmény nem, vagy már nem áll fenn, az eljárást felhívás kibocsátása nélkül lezárja. erről a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja. Ha új körülmény merül fel, a jegyző a társasház korábban már vizsgált intézkedését új törvényességi felügyeleti eljárás keretében ismételt vizsgálat alá vonhatja.

A felhívás: Ha a jegyző az eljárás alapján megállapítja, hogy a társasház szabályzatai, működése nem felelnek meg a jogszabályoknak, az SZMSZ vagy az alapító okirat szabályainak, illetőleg a közgyűlési határozatokban foglaltaknak, **indokolással ellátott írásbeli felhívást bocsát ki.** A felhívás rendelkező része **kötelezést tartalmaz a törvényes működés helyreállítására, és figyelmeztetést** a kötelezettség teljesítése elmaradásának **jogkövetkezményeire.**

A felhívást hivatalos iratként postai úton, személyesen átadott iratként vagy saját kézbesítő útján kell közölni a közös képviselővel. A felhívás közlésének napja, amikor a felhívást a közös képviselővel írásban közölték, vagy hivatalos iratként kézbesítették. Ha a postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt **nem veszi át**, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat a jegyzőhöz **„nem kereste”** jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

A közös képviselő a felhívásról annak közlését követő 3 napon belül a társasházban jól látható helyen **kifüggesztett hirdetés** formájában értesíti a tulajdonostársakat.

A felhívásban foglaltak teljesítését a jegyző ellenőrzi.

Az eljárás megszüntetése:

A jegyző az eljárást megszünteti, ha megállapítja, hogy a társasház

- a) a felhívásban foglaltaknak megfelelően **a törvényes működését helyreállította**, vagy
- b) **törvényes működését sértő körülmény már nem áll fenn.**

Az eljárás megszüntetéséről a jegyző a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja. Ha a törvényes működés a közgyűlés határozatával állítható helyre, a társasház törvényes működése akkor állapítható meg, ha a társasház a közgyűlést a felhívástól számított 60 napon belül a társasházi törvény rendelkezéseinek megfelelően megtartotta és a törvényes működést sértő körülmény megszüntetéséhez szükséges határozatot meghozta vagy módosította. Ha az eljárás nem szüntethető meg, a jegyző bírósághoz fordulhat.

Dr. Koszoru István

Tájékoztatás az Egységes Képviseleti Adatlap (EGYKE adatlap) bevezetéséről

(LÉTÉSZ hírlevelének felhasználásával)

Ezúton hívjuk fel szíves figyelmüket, hogy a **Nemzeti Adó- és Vámhivatal** az állami adóhatóság előtti képviseleti eljárások egységesítése érdekében **2015. július 17-étől bevezette az Egységes Képviseleti Adatlapot (a továbbiakban: EGYKE adatlapot)**, mellyel az állandó meghatalmazottak, megbízottak, törvényes képviselők bejelentési kötelezettségeivel járó adminisztrációs terhek csökkennek, a bejelentés során követendő szabályok egyszerűsödnek.

- Az adóügyek intézésére adott állandó meghatalmazás, megbízás az adóhatóság előtti eljárásban akkor érvényes, ha azt az adózó vagy képviselője az adóhatóság által rendszeresített formanyomtatványon jelenti be. Az állami adóhatóság a képviseleti jogosultság bejelentésére korábban külön adatlapokat rendszeresített az adóügyek papíron, vagy személyesen történő intézésére, valamint külön adatlapot az elektronikus ügyintézésre.

Az újonnan bevezetendő **EGYKE adatlap** az elektronikus képviseleti jog bejelentésére szolgáló **'T180**, az elektronikus képviseleti jog megszűnésére vonatkozó **'T182**, és a papír alapú, személyes ügyintézésre vonatkozó állandó meghatalmazás bejelentésére szolgáló **'VAMO adatlapokat váltotta fel**, illetve az azok által nyújtott lehetőségeket egységesített formában, egyetlen adatlapban kínálja az ügyfelek részére.

- Az EGYKE adatlap bevezetésének köszönhetően az állandó meghatalmazottaknak, megbízottaknak elegendő csupán egy típusú adatlapot benyújtaniuk valamennyi képviseleti jogosultságuk, vagy a képviseleti jogukban történő változás, valamint a képviseleti jog megszűnésének bejelentésére.

Az EGYKE adatlap az alábbi bejelentésekre alkalmas:

- **személyes és papíron történő ügyintézésre** vonatkozó állandó meghatalmazás bejelentése az állami adóhatóság előtt intézhető adóügyekben;
- állandó meghatalmazás bejelentése az állami adóhatóság előtt **elektronikus úton intézhető adóügyekben**;
- a **telefonon intézhető adóügyekre** vonatkozó jogosultságok bejelentése akár valamennyi telefonon intézhető ügyre, akár egyes ügytípusokra vonatkozóan;
- személyes és papír alapú ügyintézésre vonatkozó állandó meghatalmazás bejelentése az állami adóhatóság előtt intézhető **szerencsejáték ügyekben**;
- személyes, papír alapú és elektronikus ügyintézésre vonatkozó állandó meghatalmazás bejelentése az **ajándéksorsolási és játékautomata üzemeltetési ügyekben**;
- a **törvényes képviselő** adóügyek elektronikus intézésére vonatkozó jogosultságának bejelentése (abban az esetben, amikor nem történik automatikus jogosultság képzés);
- a **képviseleti jogosultság megszűnésének bejelentése** bármely felsorolt ügytípusban.

Az új adatlap bevezetése miatt **azoknak a képviselőknek, akik már rendelkeznek élő képviseleti joggal**, tehát az adóhatóság automatikusan megképezte az elektronikus ügyintézési jogukat, vagy adtak be korábban az adóügyek papíron, személyesen történő intézésére illetve az elektronikus ügyintézésre vonatkozó ('VAMO vagy 'T180 jelű) adatlapot, **nem kell újra bejelenteniük a képviseleti jogukat az EGYKE adatlapon.**

Felhívjuk továbbá szíves figyelmüket, hogy az EGYKE adatlap bevezetését követően, azaz **2015. július 17-étől kezdődően** az új állandó képviseleti jogosultságot, vagy a korábban bejelentett képviseleti jog változását már csak az EGYKE adatlapon lehet bejelenteni.

Vass Ferenc

LÉTÉSZ Elnök

2015. szeptember 1-től jön a magáncsőd

(így engedik el a tartozást a bankok)

2015. szeptember 1-től igényelhető a magáncsőd intézménye. Mivel a rendszer bonyolult, ezért a Magyar Bankszövetség azt javasolja az adósoknak, hogy mielőtt belépnek, tájékozódjanak a családi csődvédelem feltételeiről.

2015. szeptember 1-től igényelhető a magáncsőd, ami sok magyar családnak jelenthet kiutat az adósságspirálból. A Magyar Bankszövetség tartott sajtótájékoztatót a témában. Várakozásaink szerint rövidtávon 25 ezer, hosszabb távon akár 40 ezer magyar családnak is megoldást jelenthet a magáncsőd intézménye - mondta el Becsei András, a Magyar Bankszövetség alelnöke. A rendszer a hitelezők és az adósok együttműködésén alapul. A magáncsőd azoknak az adósoknak lehet jó megoldás, akiknek van rendszeres jövedelmük. Ezt egészíti ki a Nemzeti Eszközkezelő programjának kibővítése, amely viszont a rendszeres jövedelemmel nem rendelkező családoknak nyújt majd segítséget.

Az ügyfeleknek a törlesztési terv alapján kell fizetni a tartozásukat, amiben a csőd biztos segítségével alkotnak meg. Elsősorban érdemes tájékozódni a konstrukcióról, és ezután döntsenek arról az adósok, hogy élnek-e a lehetőséggel-tette hozzá Becsei. A következő két hónapban a devizahitelek élhetnek a magáncsőddel, az ezután következő két hónap a forinthitelek számára lesz elérhető, majd ezután lesz elérhető a többi adós számára is.

Mennyit engednek el a bankok?

Egy 15 millió forintos ingatlan esetén, 10 millió forintos hiteltartozás és 7 millió forint egyéb tartozás esetén a 7 millió forintnak az a része kerül elengedésre, amelyet az adós nem tud kifizetni az 5 éves periódus alatt.

Három részre osztható a magáncsőd folyamata:

- Egyezség megkötése (bírósi egyezség)
- 5 éves törlesztés
- Az adósság elengedése



HÍREK

Az NFM 2 milliárd forintra kiegészítette és támogatja az összes mosógép csere pályázatot

Az Otthon Melege Program ötödik alprogramja – a hűtő- és fagyasztógépek, kazánok- és nyílászárók cseréjét célzó, valamint a társasházaknak szóló pályázatok után – új, magas energiahatékonyságú mosógépek beszerzéséhez nyújt vissza nem térítendő állami támogatást a magyarországi lakóhellyel rendelkező

magánszemélyek számára. Ehhez a pályázóknak rendelkezniük kell ügyfélkapus regisztrációval a www.magyarország.hu Kormányzati Portálon.

Elutasító tárca döntések

A LOSZ Elnöksége a 2015. évi küldöttgyűlési határozatból fakadó, jogalkotási kezdeményezési feladatai során megkereste a Nemzeti Fejlesztési Minisztériumot a lakásszövetkezetek és társasházak rezsiköltség csökkentéssel kapcsolatos feladataik mérséklése és a hulladékgazdálkodásról szóló törvény módosítása tárgyában.

Mint ismeretes a lakásszövetkezetek, társasházak minden hó közepéig kötelesek az esedékes közműszolgáltatásokról hirdetményt közzétenni. Ennek a tevékenységnek a megszüntetésére vonatkozott a LOSZ Elnökségének jogszabálmódosítási indítványa. A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium a kezdeményezést elutasította, alapvetően nem szakmai, hanem politikai természetű indoklással.

A hulladékgazdálkodásról szóló törvényben nem egyértelmű, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak egy összegben, vagy tagjaik, tulajdonosaikra lebontva, díjfelosztás útján fizessék meg a kötelező háztartási hulladék elszállításával kapcsolatos költségeket. A Kúria Önkormányzati Tanácsa korábban hozott egy olyan elvi állásfoglalást, mely szerint nem tagadható meg a szolgáltató részéről a tagi, tulajdonosi díjfelosztási igény érvényesítése. Ez azonban a gyakorlatban nehezen vihető keresztül, talán érthető gazdasági okok miatt, ami egyidejűleg sújtja a lakásszövetkezeteket, társasházakat is. A LOSZ Elnöksége kezdeményezte jogszabálmódosítási indítványban, hogy a háztartási hulladékszállításának költségviselői kérdésben a házkezelő szervezetek testületi döntéseik alapján választhassanak. Ezt a módosító javaslatot támogatta a Fogyasztóvédelmi Szervezetek Országos Szövetsége (FEOSZ) is. A LOSZ és a FEOSZ részéről közösen benyújtott törvénymódosító indítványt azonban a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium elutasította.

2016 tavasztól pályázni lehet a régi családi házak felújításának támogatására



Jövő tavasszal indul a korszerűtlen családi házak felújítását célzó pályázat, a 150 milliárd forintos támogatásból 2020-ig akár 3 millió ilyen ház is megújulhat - mondta Szabó Zsolt, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium fejlesztés- és klímapolitikáért, valamint kiemelt közszolgáltatásokért felelős államtitkára. A pályázat részletei azonban ma még nem ismertek.

Kormányrendelet módosítási tervezet

A kormány ismét tervezi a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet módosítását.

A rendelkezés megvalósulásáról tájékoztatást adunk.



A lakásáfa csökkentése gazdasági és társadalmi érdek

(TLE közlemény)

Üdvözlendő hír, hogy kormány szerint is érdemes lehet csökkenteni a lakásáfát. Varga Mihály nemzetgazdasági miniszter 2015.09.30-i nyilatkozata szerint a szaktárca már vizsgálja az áfa csökkentés megvalósításának részleteit. Teljes mértékben egyetértünk azzal, hogy a lakásépítések 27%-os áfájának csökkentése végre lökést adhatna a lakásépítési beruházásoknak.

A Társaság a Lakásépítésért Felújításért Egyesület (TLE) határozott álláspontja szerint az új lakások értékesítésére vonatkozó vételárat terhelő 27%-os áfa mértékének 5%-ra csökkentése egyértelműen és határozottan kilendítené az új lakások építésének piacát a jelenlegi mélypontról, és mindezt úgy, hogy az építési tevékenységre fehéritő hatást gyakorolna, további költségvetési forrást, bürokrácianövekedést nem igényelne, és költségvetési egyenlege is pozitív lenne. Ennek következtében pedig az épített lakások száma rövidtávon 20 000 körüli darabszámra emelkedne évente.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet: szükséges az is, hogy az új lakások eladása mellett a magánszemélyek által lakásépítésért fizetett vállalkozói díjra és a lakásfelújításokra is alkalmazzák a kedvezőbb áfa kulcsot. Indokolja ezt, hogy a családi házak építése jellemzően vállalkozó szerződés jogcímen történik.

Az alacsonyabb áfa-mérték hozzájárulna az építési ágazat kifejlesztéséhez. Amennyiben készül számla, sokkal inkább lennének írásbeli szerződésekkel lefedett teljesítések, ez segítené az építkezőket a garanciális igények érvényesítésében és közvetve hozzájárulna a számon kérhetőséghez és az építési minőség növeléséhez.

Márpedig a lakásépítésekre nem a lakásszám növelése, hanem a lakásállomány minőségi megújítása miatt van szükség. A mai magyar lakásállomány nem alkalmas arra, hogy több mint 400 évig fennmaradjon.

A 100 éves megújulási ütemhez évi 43.000 db lakást kellene építeni. A lakásállomány minőségi megújítása közérdek, ennek egyik lényeges eleme a

lakásépítés. Ezért a lakásépítések száma a mindenkori kormány teljesítményének egyik fontos fokmérője, mutatva a jövő iránti elköteleződését.

A kiszámítható jövő része az elérhető, minőségi lakhatás megoldása. Ehhez szükség van egyrészt elérhető, minőségi lakásokra, másrészt a családalapító fiatalok támogatására.

A lakásépítés, illetve új építésű lakás vásárlása olyan mértékű kiadást jelent a családoknak, amelyek ellensúlyozásához speciális eszközökre van szükség. A jelenlegi támogatások nem kompenzálják az építést terhelő 27%-os, európai viszonylatban kiugróan magas áfát.

A TLE kutatásai, amelyeket egyetemisták körében végzett, egyértelműen azt mutatják, hogy a fiatalok korábban alapítanak családot, illetve nagyobb arányban képzelnek el Magyarországon a jövőjüket, ha megfelelő otthonteremtési támogatáshoz jutnának, lennének minőségi, megfizethető bérlakások, támogatást kapnának a minőségi lakhatás megteremtéséhez.

A helyettesítő új építés is kapjon támogatást

Ha nem lehet egy lakást költséghatékonyan felújítani, kapjon támogatást a család az ingatlan újjáépítésére. A gazdaságosan fel nem újítható lakások helyettesítő újjáépítésére ugyanakkor többletforrásokat kellene biztosítani a megnyíló EU-s forrásokból is, hiszen azok költségesebb beruházások, mint a felújítások.

A hazai épületállomány mintegy 70%-a korszerűsítésre szorul, de az esetek egy részében a felújítás gazdaságosan nem valósítható meg. Rendkívül fontos ezért annak biztosítása, hogy azokban az esetekben, amikor egy leromlott, energetikailag pazarló épület korszerűsítéséről születik döntés, akkor a felújítás és az adott ingatlanon megvalósuló (a valódi, „zöldmezős” új építéstől megkülönböztetendő) ún. helyettesítő új építés egyenrangú alternatívák legyenek, közülük az optimális megoldást lehessen választani.

Megóvando építészeti értékek (pl. műemléki épületek) esetében az épületek megőrzése, felújítása fontos feladat, egyébként azonban a gazdaságossági szempontok kell, hogy előtérbe kerüljenek. A cél az, hogy ezekben az esetekben a leginkább költséghatékony megoldás mellett születhessen megalapozott döntés (ld. pl. 2010/31 EU Irányelv, Preambulum, 10. bekezdés: "a költségek szempontjából optimális egyensúly jöjjön létre a szükséges beruházások és az épület teljes élettartamára vetített energiaköltség-megtakarítás között"). Egyes esetekben a felújítás, más esetekben a helyettesítő új építés jelent gazdaságos és tartós minőséget hozó megoldást.

Szabó Zsolt államtitkár (NFM) bejelentése szerint jövő tavasztól a családi házak és az 1945 előtt épült társasházak kapnának, egyenként több tízmilliárdos forrással.

A pályázati kiírást még nem ismerjük, de szakmailag egyértelműen azt a megoldást tartanák megalapozottnak, ha a Kormány a korszerűsítés mellett a helyettesítő új építést is támogatná, egyúttal figyelembe venné a felújítás és a helyettesítő új építés közötti költségkülönbséget, és méltányosan nagyobb támogatást nyújtana az

építésre. Ennek hiányában ugyanis éppen a legrosszabb állapotban lévő épületek maradnának ki a megfelelő korszerűsítésből.

Korszerűsítésre 2020-ig évente körülbelül 13 milliárd forint vissza nem térítendő uniós támogatás jut a lakosságnak. A lakosság energiahatékonysági beruházásaira fordítható uniós támogatásokból évenként 40-50 ezer lakást lehet felújítani a Magyar Energetikai és Közműellátás-fejlesztési Hivatal számításai szerint.

Hasonlóképpen a családok otthonteremtési kedvezményében (csok) is szükséges lenne a lakásépítésre és az újlakás-vásárlásra nyújtott támogatás megemelésére, hiszen ezeket a beruházásokat a magasabb költségtényező mellett a 27%-os áfa is sújtja a használt lakások felújításával, vásárlásával szemben.

(TLE-2015.09.08.)

Új jogszabályok

Magyar Közlöny 2015. 98-142. sz. 98. szám

174/2015. (VII. 6.) Korm. rendelet A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről szóló 385/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet módosításáról

114. szám

218/2015. (VIII. 6.) Korm. rendelet A természetes személyek adósságrendezéséről szóló törvény végrehajtásával összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról

116. szám

230/2015. (VIII. 12.) Korm. rendelet A természetes személyek adósságrendezési eljárásában az adósságrendezésbe nem tartozó vagyonról és bevételekről 18686

231/2015. (VIII. 12.) Korm. rendelet A természetes személyek adósságrendezési eljárásában az adós vagyona forgalmi értékének meghatározásáról

37/2015. (VIII. 12.) MvM rendelet A területi számjelrendszerről szóló 31/2011. (X. 24.) KIM rendelet módosításáról

=====

Magyar Közlöny 2015. 120- sz. 120. szám

15/2015. (VIII. 28.) IM rendelet A természetes személyek adósságrendezési eljárása kezdeményezéséhez benyújtandó kérelemről és az ahhoz csatolandó űrlapokról, dokumentumokról és nyilatkozatokról 18984

16/2015. (VIII. 28.) IM rendelet A természetes személyek bíróságon kívüli adósságrendezési eljárásában a résztvevők közötti kapcsolattartásról, valamint a főhitelező feladatairól 18990

17/2015. (VIII. 28.) IM rendelet A közvetítői igazolványról 18995

122. szám

21/2015. (IX. 2.) IM rendelet A természetes személy adósságrendezési eljárásában az adósról, adóstársra vonatkozó környezettanulmány elvégzésével összefüggő szabályokról 19070

123. szám

1567/2015. (IX.4.) Korm. határozat Az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról

127. szám

261/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet	Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet módosításáról	19552
262/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet	Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról	19559
39/2015. (IX. 14.) MvM rendelet	Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet módosításáról	19584
40/2015. (IX. 14.) MvM rendelet	A minimális építőipari rezsioáradj 2015. évi mértékéről	19

135. szám

280/2015. (IX.22.) Korm. rendelet	A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V.5.) Korm. rendelet módosításáról	
1673/2015. (IX.22.) Korm. határozat	A felvonók, mozgólépcsők és mozgójárdák ellenőrzésének nonprofittá tételéhez kapcsolódó kormányzati feladatokról	
278/2015. (IX.22.) Korm. rendelet	A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet módosításáról	

142. szám

2015. évi CXLIII. törvény	A közbeszerzésekről	20044
---------------------------	---------------------	-------



Alapításának 50. jubileumi évét ünnepelte a martfűi Tyereskova Lakásszövetkezet



Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai érdekképviselőnket!
Hírdessen a LOSZ www.losz.hu honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban!
Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>

Otthonunk-online havilap a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja
Szerkesztőség: LOSZ 1146 Budapest, Hermina u 57. elérhetőségek: losz@losz.hu Tel:0613311313
Felelős kiadó:LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök