



Lakásszövetkezetek és Társasházak
Országos Szövetsége

OTTHONUNK

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének kiadványa

XX. évfolyam 2008. október

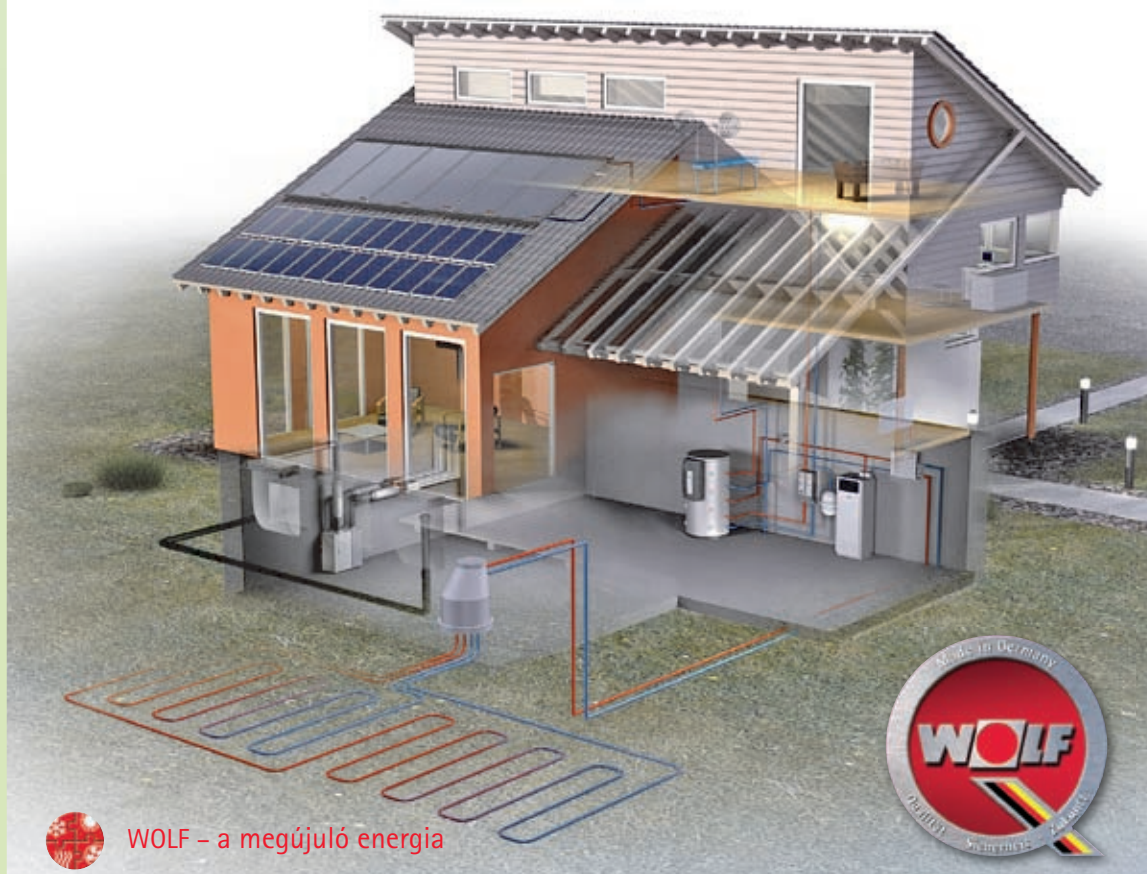
WOLF

WOLF Klíma és Fűtéstechnika Kft.

Telefon: +36 (1) 357 5984 • Telefax: +36 (1) 347 0282

www.wolf-klima.hu • e-mail: info@wolf-klima.hu

- Szellőző- és klímaberendezések
- Gázkazánok, falikazánok, kondenzációs
fali és álló kazánok, melegvíztárolók
- Fűtő és hűtő termoventilátorok
- Napkollektoros rendszerek, hőszivattyúk
- Tetőventilátorok



WOLF – a megújuló energia



TÁJÉKOZTATÓ

az építésügyi hatósági eljárásokról, a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályváltozásról

Bevezető

A nemzeti fejlesztési és gazdasági miniszter a 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendeletében módosította az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletet. Ezt megelőzően a Kormány 182/2008. (VII.14.) Korm. rendelete módosította a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet, ami az országos településrendezési és építési követelményekkel kapcsolatos. A három rendelet összevetése és gyakorlati alkalmazása – elsősorban annak nagy terjedelme miatt – nehézkes, így a módosítások egy részéről (elsősorban amelyek a lakásszövetkezetek és társasházak vonatkozásában gyakrabban előfordulnak) e tájékoztatóban szeretnénk segítséget adni a rendeletet alkalmazók számára.

Az egyes módosított jogszabály helyekre vonatkozó értelmező útmutatások a következők:

„1”-es jel: Megállapította: a 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelet. Hatályos: 2008. IX. 01-től. Ezt követően indult elsőfokú, valamint megismételt eljárásokban kell alkalmazni.

„2”-es jel.: Beiktatta: a 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelet. (Módosította)

„3”-as jel: Módosította: a 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelet.

„4”-es jel: Beiktatta: a 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelet Hatályos: 2008. IX. 01-től.

Általános rendelkezések (a két rendelet egységes szerkezetben való gyakorlati alkalmazásához a teljesség igénye nélkül!), elsősorban a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeleti hivatkozások alapulvételével;

Az építésügyi hatósági eljárások általános szabályai

Az eljárás megindítása és az ügyfelek értesítése

3. § (1) A hivatalból induló eljárás azon a napon indul meg, amelyben az eljárás megindítását megalapozó első eljárás cselekményéről szóló dokumentumot (pl. a helyszíni szemle jegyzőkönyvét) felvették.

(2)¹ Az ügyfél kérelmét

- építésügyi hatósági engedélyezési eljárás és összevont építésügyi hatósági engedélyezési eljárás (a továbbiakban: összevont eljárás) esetén a 2. melléklet,
- bejelentés esetén a 3. melléklet,
- egyéb építésügyi hatósági eljárás esetén a 4. melléklet szerinti nyomtatványon terjeszthető elő...

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárások közös szabályai

Építésügyi hatósági engedélyfajták

16. § (1) Az 1. mellékletben meghatározott esetekben az építési tevékenység végzéséhez a külön jogszabályban meghatározott építésügyi hatóság döntése szükséges.

(2)¹ Az építésügyi hatóság engedélyek fajtái:

- elvi építési engedély,
- telekalakítási engedély,
- építési engedély (építési vagy továbbépítési engedély, módosított építési engedély), bejelentés tudomásul vétele,

d) összevont építésügyi hatósági engedély,

e) bontási engedély, bontás tudomásul vétele,

f) használatbavételi engedély (végleges, ideiglenes), bejelentés tudomásul vétele,...

g) fenntartási engedély [végleges, egyben használatbavételi engedély is, meghatározott időre szóló, visszavonásig (meghatározott feltétel vagy határidő bekövetkeztéig) érvényes, fennmaradási és továbbépítési, fennmaradási engedély átalakítási vagy visszabontási kötelezettséggel].

(3)¹ Az építető az építési engedélyezési eljárásra az elvi építési engedély és az építési engedély helyett választhatja – a 31/A-31/C. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazásával – az összevont eljárást.

(4)¹ Építmény, építményrész, épületegyüttes építési engedély (bejelentés) köteles munkával nem járó rendeltetésének megváltoztatásához nem kell az építésügyi hatóság engedélye (bejelentés tudomásul vétele).

(5)¹ Az építető (tulajdonos) a (4) bekezdésben meghatározott tevékenység megvalósítását követő 15 napon belül a 11. melléklet szerinti kitöltött statisztikai adatlapon közli az építésügyi hatósággal a meglévő építményben

a) az egyéb nem lakás céljára szolgáló rendeltetésű önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatását, illetve az egyéb nem lakás céljára szolgáló rendeltetésű önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatását, ha ezzel lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egység jön létre, vagy

b) a lakás céljára szolgáló rendeltetésű önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatását, illetve a lakás céljára szolgáló rendeltetésű önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatását, ha ez lakás rendeltetésének megszüntetését eredményezi.

(6)² A (2) bekezdés szerinti bejelentés olyan egyszerűsített építésügyi hatósági engedélyezési eljárás, amely e rendeletben meghatározott kérelem és egyszerűsített dokumentáció-melléklet benyújtásával indul és tudomásul vétele – a 10. § (5) bekezdésben meghatározott feltételek megléte esetén – egyszerűsített határozat, tudomásul vételének megtagadása alakos határozat hozatalával történik...

(7)¹ Az építésügyi hatóság az OTÉK IV. Fejezetében foglalt előírásoktól eltérő műszaki megoldás engedélyezéséről vagy megtagadásáról az OTÉK 111. §-ában foglaltak figyelembevételével – az egészségvédelemmel és a tűzvédelemmel kapcsolatos kérdésekben a hatáskörrel rendelkező hatóságok, az építmények használati biztonságával kapcsolatos kérdésekben szükség szerint építésügyi szakértői vélemény alapján – az elvi építési, építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárás keretében dönt.

(8)² A (2) bekezdés szerinti engedélyekkel kapcsolatos engedélyezési eljárások során az építésügyi hatósági eljárások általános szabályait, valamint ennek a Címnek a rendelkezéseit az e Fejezet 2. Címében foglalt – egyes eljárásokra vonatkozó – kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

16/A. §³ (1) Az építési engedélytől (bejelentés tudomásul vételétől) és az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációtól csak újabb jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági határozat (módosított építési engedély) vagy bejelentés tudomásul vétele alapján szabad eltérni, kivéve az olyan eltérést, amely nem minősül építési engedélyhez, bejelentéshez kötött építési munkának. Ha az eltérés a szakhatóságok szakterületét is érinti, az eltérés engedélyezése során az érdekelt szakhatóságok közreműködésével kell eljárni.

(2) Azon építmények esetében, amelyek építésügyi hatósági engedélyezése külön jogszabály szerinti tervtanácsai állásfog-

laláshoz kötött, az (1) bekezdés szerinti építési tevékenységet csak ismételt tervtanácsai állásfoglalás megszerzését követően lehet elvégezni, ha az építési engedélytől (bejelentés tudomásul vételétől) és az ahhoz tartozó építészet-műszaki tervdokumentációtól való eltérés a nyílászárók rendszerének, az építészet tagozatok rendszerének, a homlokzati struktúrának a megváltoztatására, vagy az épület közterületről látható homlokzata teljes felületének építészet jellegzetességét érintő változtatására terjed ki...

A kérelem és bejelentés

17. § (1)¹ Az építtető (ideértve a telekalakítás kezdeményezőjét is) az építésügyi hatóságnál írásban, a 3. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározottak szerint terjeszti elő az építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet...

Az építési jogosultság megállapítása

18. § (1) Az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével az építésügyi hatósági engedély megadásához (bejelentés tudomásul vételéhez) az ingatlanal rendelkező jogosult hozzájárulása szükséges a (2) és (3) bekezdésben foglaltak szerint.

(2) Az építési (továbbépítési), bontási és fennmaradási (a továbbiakban: építési) jogosultság a következő okiratokkal igazolható:²

a) saját tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében

aa) a rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenységek esetén az érintett telekre vonatkozó tulajdonjogát feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával,

ab) jogerős hagyatékátadó végzéssel,...

ac) jogerős és végrehajtható bírósági vagy államigazgatási határozattal, illetőleg

ad) ha van egyéb, az ingatlanal rendelkezni jogosult személy, úgy annak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal,

b)¹ idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően valamennyi, az ingatlanal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal,

c) közös tulajdonban álló ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően az ingatlanal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal,

d)² társasház esetén az a) pontban meghatározottakon túl

da) a társasházi közös tulajdonban tervezett építési tevékenységhez, a közös tulajdon beépítésével, a közös tulajdonra történő ráépítéssel járó építési tevékenységhez a társasház közgyűlésének a külön jogszabályban meghatározottak szerint meghozott határozatával,

db) a társasházi külön tulajdonban tervezett építési tevékenység esetén, ha az építési tevékenység az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt építményrészre érinti, a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti 4/5-ének hozzájáruló nyilatkozatával,

dc) a társasházi külön tulajdonban tervezett, közös tulajdon nem érintő építési tevékenységhez a külön tulajdonal rendelkező jogosultak hozzájáruló nyilatkozatával

dd) ha az építtető nem társasházi tulajdonos, az építési jogosultság igazolására a (2) bekezdés b) pontja az irányadó,

e)² lakás-, üdülő-, garázs-szövetkezet-tulajdon esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően a szövetkezet hozzájáruló nyilatkozatával,

ea) a szövetkezeti tag tulajdonában álló lakást, üdülőt vagy garázst érintő építési tevékenység esetén, ha az az épületszerkezetet is érinti,...

eb) a szövetkezet tulajdonában álló, az épülethez tartozó földrészletet, az épületszerkezetet, az épület közös használatra szolgáló területét és helyiségét, a központi berendezéseket, a

lakást (ideértve a házfelügyelői, gondnoki lakást is), továbbá a szövetkezet célját szolgáló más építményt (iroda, műhely, raktár, stb.) és vagyontárgyat érintő építési tevékenység esetén, f) jelzálogjoggal terhelt ingatlan esetén építmény bontására irányuló építésügyi hatósági engedélyezéskor a jelzálogjog jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatával.

(3) A (2) bekezdés b)-f) pontja szerinti hozzájáruló nyilatkozatokat az építési jogosultság igazolásához közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A tervező egyeztetése és a tervezői nyilatkozat tartalma

19. § (1) A tervező az elvi építési, az építési, a fennmaradási engedély megkérése (bejelentés) előtt¹

a) az általa tervezett építészet-műszaki dokumentációt és annak az állásfoglaláshoz szükséges tartalmát, példányszámát az érdekelt szakhatóságokkal és – a 28. § (5) bekezdés e) pontjában meghatározott esetekben – az érintett útkezelővel egyeztetve,

b) az építészet-műszaki dokumentáció elkészítése során az érdekelt közmű-szolgáltatóval és a kéményseprő-ipari közszolgáltatóval a (2) bekezdésben meghatározott követelmények tekintetében különösen az alábbi esetekben egyeztetve:...

Építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat¹

20/A. §¹ Ha az építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat tartalma nem felel meg az Étv. 53/C. § (7) bekezdésében foglalt előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, továbbá ha az építésügyi igazgatási szakértő nem rendelkezik a külön jogszabályban meghatározott szakmagyakorlási jogosultsággal, akkor az építésügyi hatóság külön jogszabály szerint etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez az építésügyi igazgatási szakértői névjegyzéket vezető szervnél...

Az engedély érvényességi ideje

22. § (1) Az engedély érvényességi idejének kezdő időpontja a döntés jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napja.

(2) Egy év az érvényességi ideje az építésügyi hatóság által kiadott

a) elvi engedélynek,

c) a telekalakítási engedélynek,

Az engedély érvényét veszti, ha ezen időszak alatt az építtető nem élt az engedéllyel.

(3) Az építési és a bontási engedély, továbbá az építési és a bontási tevékenység bejelentésének tudomásul vétele érvényét veszti,¹

a)¹ ha a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított két éven belül az építési tevékenységet nem kezdték el, illetve érvényét az (5) bekezdés b) pontja szerint nem hosszabbították meg,...

Építési engedélyezési és bejelentési eljárás

28. § (1) Az 1. melléklet

a) I. fejezetében meghatározott építmények építése és építési tevékenység végzése építési engedély,

b) II. fejezetében meghatározott építmények építése és építési tevékenység végzése bejelentés alapján végezhető...

Összevont eljárás²

31/A. §² (1) A 3. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott kérelem az összevont eljárás mindkét szakaszára vonatkozik.

(2) Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszának (a továbbiakban: elvi keretengedélyezés) megindításához aa 24. § (5) bekezdésében foglaltakat kell mellékelni.

(3) Az összevont eljárás építési engedélyezési szakaszának megindításához a 28. § (5) bekezdésében meghatározott mellékleteket az elvi keretengedélyezést követően, az abban meghatározottak szerint és annak érvényességi idején belül kel benyújtani...

(6) Az építésügyi hatóság az elvi keretengedély megadásáról vagy megtagadásáról a kérelem előterjesztésétől számított 15 munkanapon belül dönt...

1. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek

I. A következő építési tevékenységek – a II. és III. fejezetben foglaltak kivételével – építési engedély alapján végezhetőek.

1. építmény építése, bővítése, elmozdítása,

2.² azon meglévő építmények (melyek építése e rendelet szerint építési engedélyköteles munkával járó tevékenységnek minősülne) felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, ha annak során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,

5. felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a külön jogszabályban meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása, liftgépház építése,

6. polgári lőtér építése,

8. elektronikus hírközlési építmény esetében

a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérte a 4,0 m-t meghaladja,...

b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,

c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményben történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,

d)¹ a műemléken vagy műemléki területen az a)-c) pontban meghatározott építési tevékenységek végzése mérethatár nélkül,

10.³ új, vagy az építmény tartószerkezetének kialakításával, megbontásával, átalakításával, megerősítésével megvalósuló épített égéstermék-elvezető (kémény) építése,

11. a telek természetes terepszintjének végleges jellegű megváltoztatása

a)² külterületi védett természeti területen, Natura 2000 területen és műemléki területen 1,0 m-t meghaladóan,

b) egyéb területen 3,0 m-t meghaladóan,

12. műemléken vagy műemléki területen álló meglévő építmény¹

a) homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés),

b) homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése,

c) homlokzatán, tetőzetén, valamint műemléki területen hirdetés vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül,

d)¹ huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységei számának megváltoztatása,

13.⁴ műemléki területen lévő telek közterület felőli telekhatárán kerítés építése,...

II. A következő építési tevékenységek – az I. és III. fejezetben foglaltak kivételével – bejelentés alapján végezhetőek:

1.² temető területén sírbolt, urnasírbolt építése,

2.³ építőipari műszaki engedéllyel vagy megfelelőségi tanúsítvánnyal nem rendelkező építményszerkezetű, ideiglenes jellegű, legfeljebb 180 napig fennálló...

6. a telek természetes terepszintjének 3,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása az I. fejezet 11. pontjában foglaltak figyelembevételével...

7.¹ szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, létesítése, ha a talpzatának magassága 3,0 m-nél nagyobb,

8. az e rendelet hatálya alá tartozó építményen vagy attól különállóan a 2,0 m 2-es felületnagyságot meghaladó reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszekrény építése, elhelyezése, létesítése,

9. a rendezett terepszinttől számított 3,0 m vagy annál alacsonyabb támfal építése,

10.² közforgalom elől elzárt telken belüli, tehergépjármű-forgalommal terhelt út és 2,0 m fesztávnál nagyobb átereszt, bejáró-, átjáróhid építése,

11.² az épület homlokzatára szerelt vagy azzal összeépített fix vagy kinyitott állapotú homlokzati síktól 3,0 m-nél nagyobb kiállású vagy 20 m²-nél nagyobb vízszintes vetületű előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, felszerelése,

13.⁴ önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított építmény vagy védetté nyilvánított területen álló meglévő építmény

a) homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés),

b) homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó-szerkezet, műtárgy létesítése,

c) homlokzatán, tetőzetén, valamint az önkormányzati rendelettel védett területen hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül,...

29.³ a bejelentés tudomásul vételéhez kötött építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, ha annak során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,

30.³ azon meglévő építmények homlokzatának megváltoztatása, melyek létesítése e rendelet szerint építési engedélyhez vagy bejelentés tudomásul vételéhez kötött lenne, ha az építmény tartószerkezetének változtatásával is együtt jár...

III. A következő építési tevékenységek építési engedély és bejelentés nélkül végezhetőek:...

3.² kerítés építése,

4.² az 50 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű, 2,5 m vagy annál kisebb építménymagasságú, emberi tartózkodásra nem alkalmas vagy nem emberi tartózkodásra szolgáló építmények építése,

5. elektronikus hírközlési építmény létesítése az alábbi feltételek együttes teljesülése esetében:

a) antenna létesítése, ha bármely mérete 4 m vagy annál kisebb, és

b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza 6 m vagy annál kisebb, és

c) antenna, antenntartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli,

7. a telek természetes terepszintjének 1,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása,...

8. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjele építése, elhelyezése, ha annak talpazatával együtt mért magassága 3,0 m-es vagy annál kisebb,

9. a 2,0 m²-es vagy attól kisebb felület nagyságú reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélu építmény, kirakatszekrény építése, elhelyezése, létesítése,

10. a rendezett terepszinttől számított 1,0 m vagy attól alacsonyabb támfal építése,

11.¹ 2,0 fesztávú vagy annál kisebb áteresztő, bejáró-, átjáróhíd építése,

12. az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 3,0 m vagy annál kisebb és 20 m² vagy annál kisebb vízszintes vetületű kiállítás előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, felszerelése,

13. napenergia-kollektor, szellőző-, klíma- és szerelt égéstermék-elvezető és szerelvényei, riasztóberendezés, villámhárítóberendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, szelektív hulladékgyűjtő, szőnyegporoló, sorompó, árnyékoló, növénytámasz, 10 m³ vagy annál kisebb ürtartalmú tartály elhelyezése,

14. magasles, erdei építmény építése, vadetető,

15.² huzamos emberi tartózkodás célját nem szolgáló, beépítésre nem szánt területen méretkorlátozás nélkül, beépítésre szánt területen a 100 m² vagy annál kisebb alapterületű és 6 m vagy annál kisebb építménymagasságú, idényjellegű, az év során legfeljebb 180 napra felállított üvegház építése,

16.³ 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése,

17. e rendelet hatálya alá tartozó közműbecsatlakozási műtárgy építése,...

18. e rendelet hatálya alá tartozó közműpótló műtárgy építése,

19.¹ háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, - tároló építése,

20. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor stb.) építése,

21. kerti épített tűzrakóhely építése,

22.² kerti lugas, pihenés célját szolgáló kerti építmény (pl. lábbon álló kerti tető, pavilon) építése,

23. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem építése,

24. állatkifutó (karám) építése,

25. háztartási célú trágyatároló, komposztáló, árnyékszék építése,

- Díjtalan felmérés
- Gyors és szakaszú kivitelezés
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség

K-vonal Kft.

K-VONAL ALPINTECHNIKAI ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, K-vonal Kft. ügyv. ig.

Telefon: **30 / 943 - 05 - 43**

E-mail: **kvonal@enternet.hu**

Web: **www.kvonal.hu**

5000. Szolnok, Hold utca 19/a

Vállaljuk **panellakások külső hézagtömítését** zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézag-tömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.

Állványozás nélkül, alpin technikával az ország egész területén vállaljuk **társasházak homlokzat-felújítását, vakolatjavítását, homlokzatfestését** kültéri homlokzatfestékekkel, a Trilak teljes színskálájáról választható színekkel.

Vállaljuk továbbá erkélyek, liftaknak mázolását, **tetők (hő- és víz)szigetelését**, valamint teljes **hőszigetelő (Dryvit) rendszerek** kivitelezését (**PanelPlusz Program**).

Referenciák 1984. óta az ország egész területéről.

(Budapest, Szolnok, Sopron, Kecskemét, Debrecen, Pécs, Zalaegerszeg, Nagykanizsa, Kaposvár, Győr, stb.)

Tetőszigetelés



Dryvit hőszigetelő rendszerek



Panelhézag szigetelés



26. kerti szabadlépcső, kerti tereplépcső és lejtő építése,
27. zászlótartó oszlop (zászlórúd) és zászlótartó építése,
28. a geodéziai építmény építése,
29. építmény építéséhez szükséges, annak használatbavételekor elbontandó állványzat, felvonulási épület építése mérethatár nélkül,...

32.¹ már meglévő építmény – műemlék vagy önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított építmény kivételével – utólagos hőszigetelése, a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, a homlokzatfelület színezése, a felületképzés megváltoztatása,

33.¹ nem közterületen park, játszótér, sportpálya műtárgyainak építése, továbbá park, játszótér, sportpálya kialakításához szükséges építési tevékenység végzése,...

35.¹ az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározottak szerint személygépkocsi elhelyezési kötelezettséggel nem járó kereskedelmi, vendéglátó célú építmény építése,

VI. Az építésügyi hatóság engedélye szükséges az alábbi telekalakítás fajtához:

1. telekcsoport újraosztásához,
 2. telekfelosztáshoz,
 3. telekegyesítéshez és
 4. telekhatár-rendezéshez.
- ...

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 182/2008. (VII.14.) Korm. rendelet 2008. szeptember 12-én lépett életbe, kivéve a kötelező gépkocsitároló építését a hatlakásosnál nagyobb házakban, a garázsszabály csak 2013-tól lesz kötelező.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet legújabb variációja az eddiginél pontosabban, egyértelműbben fogalmaz meg számos műszaki feltételt, hogy a későbbiekben ezek ne lehessenek vita forrásai.

Az egyik legfontosabb változás, hogy a jövőben nem lehet építkezni a gyorsforgalmi utak tengelyétől számított 250 m-es távon belül, a főutaknál 50 méterben szabták meg a tiltott terület szélességét.

Ezzel egyértelműen az a cél, hogy csendesebb, tisztább környezetet vegye körül a mostantól felépülő lakásokat. Az otthonok legalább egyik hálószobájának „benapozottnak” kell lennie, azaz február 15-én minimum egy órán át be kell sütnie a napnak.

A túlzott felmelegedés ellen pedig nem csak a légkondicionáló lehet a megoldás, az új épületek tervezőinek építészeti eszközökkel, árnyékolókkal, növényekkel kell megoldást találniuk a hőguta kivédésére. Egyébként a klímaberendezésre vonatkozó szabályok is módosulnak: az épületekre csak takarva, a külső megjelenést nem zavaró módon lehet ezeket felszerelni.

A szobák mérete is „emberibb” lesz, ugyanis a lakás legalább egyik szobájának el kell érnie a 17 m²-t, ám ebbe – amerikai konyhás nappali esetén – nem lehet beleszámítani a konyha és az érkező területét.

A legkisebb szobának is minimum 8 m²-nek kell lennie, azaz a beruházók a jövőben nem alakíthatnak ki 6 m²-es, félszobának csúfolt lyukakat.

Az is előírás, hogy a kétszobásnál nagyobb lakásokban az illemhelyet a fürdőszobától elkülönítve építsék meg.

Kíméli a lábukat az az új szabály, amely szerint a korábbi 13,6 helyett már a tíz méter magasságot elérő, azaz az egy+három szintes épületekbe is liftet kell építeni. Eddig azt szokhattuk meg, hogy csak a magas – harminc méter feletti – épületekbe pedig bűtorszállításra alkalmas liftet is kötelező beépíteni.

Lakásonként gondoskodni szükséges egy biciklitároló kialakításáról is.

A parkolási problémákat szintén orvosolják az új előírások: minden hatlakásosnál nagyobb házba a terepszint alá garázst kell építeni. Egy gépjárműtároló nem lehet kisebb 2,70-szer 5 méteresnél.

A jelentős idegenforgalmi, illetve központi szerepet játszó települések önkormányzatára is ró feladatokat az új szabályozás, mivel előírja, hogy biztosítaniuk kell az oda látogatók járműveinek – gépkocsi, autóbusz, kerékpár – az elhelyezését.

Utóirat:

- a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet a Magyar Közlöny 2007. évi 174. számában,

- a 182/2008. (VII.14.) Korm. rendelet a Magyar Közlöny 2008. évi 103. számában,

- a 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelet a Magyar Közlöny 2008. évi 127. számában,

illetőleg a jogtárban található meg teljes terjedelmében.

Osszeállította
Ujj Attila

Vas és Zala megyei szövetségi találkozó

Hagyományteremtő módon a korábbi időszak tapasztalatait felhasználva találkozót szervezett a Vas és Veszprém Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség 2008. szeptember 25-én Veszprémben. A két megyei szövetség között az elmúlt időszakban is több alkalommal létrejött már tapasztalatcsere találkozó és ezek tapasztalatait és sikereit értékelve ezúttal Veszprémben egy olyan találkozóra került sor, mely túlmutatott a szűk lakásszövetkezeti tapasztalatcserén. A házigazda Veszprém Megyei Szövetség vezetője dr. Kárpáti Tibor egy gazdag, városnézéssel egybekötött programot is szervezett, melynek előadója Bándi László volt, aki a Veszprém Megyei Honismeret Egyesület elnöke. A városnézést követően a 26 fős Vas Megyei Lakásszövetkezeti delegációt a veszprémi Horvát Kert vendéglőben hangulatos ebéden és szakmai programmal kitöltött beszélgetésen látta vendégül a fogadó Veszprém Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség. A tartalmas és sikeres találkozón részt vett Farkas Tamás a LOSZ elnöke és Krassován György a vendéglátó szövetség elnöke. A jól sikerült találkozó létrejöttében nem kis szerepe volt Tulok Ferencnek, a Vas Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség elnökének, aki a vendéglátóknak a köszönő szavakon túl kis szombathelyi emléksomagot is átadott.

KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek, Társasházak
könyvelését vállalja
teljes körű elektronikus
ADÓ és TB ügyintézéssel
Elmaradást kedvezményrel dolgozunk fel.
T.: 06-30-456-6958
Kis Divatház Kkt.
1181 Budapest, Üllői út 421.
kisdivat@t-online.hu

Tapasztalatcsere találkozó Miskolcon

Az Otthonunkért Érdekvédelmi Egyesület és a LOSZ közös szervezésében tapasztalatcsere találkozó volt Miskolcon 2008. október 6-8. között. A közel 120 résztvevővel megtartott rendezvényen a lakásszövetkezetek és társasházak adózásával kapcsolatos kérdések túl előadás hangzott el a pályázati lehetőségekről, a társadalombiztosítási aktuális kérdésekről, valamint számos épületenergetikai és panelos felújítási pályázathoz kapcsolódó cég mutatta be termékeit, szolgáltatásait. A tájékoztató előadásokat követően hangulatos esti program adta meg a tapasztalatcsere találkozó hagyományos hangulatát. Az alábbiakban közzé tesszük Kovácsné Álmosdy Judit adószakértő által a lakásszövetkezetek és társasházak adózásáról szóló előadásának – általa készített – összefoglalóját.

A) Lakásszövetkezetek

A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. Önálló jogi személy. Ebből az aprónak tűnő tényből nagyon sok minden következik a könyvelési és adózási szabályai tekintetében.

A 2004. évi CXV. törvény szerint lakásszövetkezetnek minősül a lakás, a nyugdíjsház, az üdülő, a személygépkocsi-tároló, a műhely, vagy üzlethelyiség-építő és - fenntartó szövetkezet. A lakásszövetkezet tagjai lehetnek: természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, továbbá olyan külföldi személy, aki a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó illetőleg az időleges használati jogát megszerezte.

A lakásszövetkezet, mint ún. egyéb szervezet, a számviteli törvény hatálya alá tartozik. Ezen kívül a számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló-készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 224/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet meghatározza mindazon könyvelési és beszámoló-készítési sajátosságokat a lakásszövetkezetekre vonatkozóan, amelyek

- a számviteli törvény előírásain alapulnak,
- és figyelembe veszik a szervezet sajátosságait,
- valamint egyes kérdésekben döntési lehetőséget biztosítanak az adott feltételek fennállása esetén.

A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje a cégbíróságon az alapító okirat alapján bejegyzett alapítói vagyon. A lakásszövetkezetnek a bevételeit és a ráfordításait a számviteli törvény általános előírásainak megfelelően, de ezen túlmenően alaptevékenységként

- az építési,
- a fenntartási,
- a felújítási

tevékenysége szerinti csoportosításban is köteles kimutatni. Ezek az alaptevékenységek nem nyereségorientáltak.

Ugyanakkor a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységet is végezhet, amely a társasági adó rendszerében adóköteles, és az adózott eredményét felhasználhatja az alaptevékenységének ellátására.

A lakásszövetkezetek az említett kormányrendeletben foglaltak alapján – az előírt feltételeknek megfelelő választásuk szerint – az egyszeres, vagy a kettős könyvvitel rendszerében teljesíthetik a beszámoló-készítést alátámasztó könyvvezetési kötelezettségüket.

Egyszerűsített beszámolót készíthet, s ez esetben egyszeres könyvvitelt köteles vezetni az a lakásszövetkezet, amely:

- nem végez vállalkozási tevékenységet, az éves (alaptevékenységi) bevételének összegétől függetlenül,
- vagy vállalkozási tevékenységet is végez, de éves együttes (alaptevékenységi és vállalkozási) bevétele két egymást követő évben az 50 millió forintot nem haladja meg.

Egyszerűsített éves beszámolót köteles készíteni, s ez esetben kettős könyvvitel vezetésére kötelezett az a lakásszövetkezet, amely vállalkozási tevékenységet is folytat, s az éves összes bevétele két egymást követő évben az alaptevékenységből,

valamint a vállalkozási tevékenységből származó éves (ár)bevételeinek együttes összege évenként meghaladja az 50 millió forintot.

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény hatályos rendelkezései szerint, a lakásszövetkezetek továbbra is feltétel nélkül a társasági adó alanyai, függetlenül attól, hogy az adott adóévben vállalkozási tevékenységet végeznek-e vagy sem. Ezen általános adóalanyisággal összefüggésben rendelkezik az adózás rendjéről szóló törvény oly módon, hogy a lakásszövetkezet, ha az adóévben vállalkozási tevékenységből bevételt nem ér el, illetve ehhez kapcsolódóan költséget, ráfordítást nem számol el, a társasági adóbevallás helyett, bevallást helyettesítő nyilatkozatot tesz az adóévet követő év (2009.) február 15-éig. Más esetben az adóhatósághoz akkor is köteles adóbevallást benyújtani, ha a bevallási időszakban adófizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Fontos!

Tehát az adóévet követő év május 31-ei határidőre abban az esetben is be kell nyújtani a társasági adóbevallást, ha lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége veszteséges, vagy 0 szaldós, vagy akkor is, ha nyereséges, de adómentessége miatt nem fizet adót.

A lakásszövetkezet adóalapját az általános szabályok – a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény 9. §-a – szerint határozza meg azzal, hogy nem kell az adót megfizetni, ha vállalkozási tevékenységből elért bevétele legfeljebb 10 millió forint, de nem haladja meg az adóévben elért összes bevételének 10%-át. (Azért a bevallást be kell nyújtani!)

Ha elfelejtette a nyilatkozatot február 15-ig, akkor a társasági adóbevallást be kell küldeni!!!

A lakásszövetkezetnek különadó fizetési kötelezettsége nincs.

A lakásszövetkezet az általános forgalmi adó alanya, önálló jogi személyként a saját neve alatt gazdasági tevékenységet végez. Az áfa-törvény XIII. fejezetében előírt szabályok szerint a lakásszövetkezet is választhat alanyi adómentességet.

Az alanyi adómentesség időszakában az adóalany alanyi adómentes minőségében

- a) adófizetésre nem kötelezett;
- b) előzetesen felszámított adó levonására nem jogosult;
- c) és kizárólag olyan számla kibocsátásáról gondoskodhat, amelyben áthárított adó nem szerepel.

Alanyi adómentesség abban az esetben választható, ha az adóalany termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása fejében megtérített vagy megtérítendő ellenértéknek - forintban kifejezett és éves szinten göngyöltett - összege

- a) sem a tárgy naptári évet megelőző naptári évben ténylegesen,
- b) sem a tárgy naptári évben ésszerűen várhatóan, illetőleg ténylegesen nem haladja meg az 5.000.000 forintot.

Az általános forgalmi adóról szóló törvény 190.§-a szerint, az adóalany az alanyi adómentességet a tárgy naptári év végéig választja. Ebből következik, hogy – amennyiben a választás feltételei fennállnak, - a választást a megelőző év végén mindig meg kell ismételni (bejelentés).

Mivel az áfa-törvény 6.§-a értelmében gazdasági tevékenység: valamely tevékenység üzletszerű, illetőleg tartós vagy rendszeres jelleggel történő folytatása, amennyiben az ellenérték elérésére irányul, vagy azt eredményezi, és annak végzése független formában történik, ezért a lakásszövetkezet mindegyik tevékenysége – az alaptevékenysége és a vállalkozási tevékenysége is - az áfa-törvény hatálya alá tartozik.

Valójában mindig azt kell vizsgálni, hogy történik-e szolgáltatásnyújtás – amely adóztatható – a lakásszövetkezet által. Amennyiben igen, akkor arról számlát kell kiállítania a szövetkezetnek. Az áfa-kötelezettség megállapítása szempontjából közböbs, hogy a szolgáltatásnyújtás kinek a részére történik.

Az előzőekben végigvettem a különböző elszámolási (könyvelési) sajátosságokat. Ezekből látszik például, hogy az év közben a lakásszövetkezeti tagok által a felújításra befizetett hozzájárulásokat végleges pénzeszközátadásként könyveljük a kettős könyvvitelben. Ez azt jelenti, hogy a számviteli törvény

86.§-a szerint rendkívüli bevételként kell elszámolni, majd a passzív időbeli elhatárolással szemben, halasztott bevételként nyilvántartani mindaddig, amíg a felújítás be nem fejeződik, és a lakásszövetkezet el nem számol a tényleges költségekről a tagokkal. Ez már szolgáltatásnyújtás, melyről áfás számlát kell kibocsátani. Egyszeres könyvvitel vezetése esetén, eddig az időpontig a befizetéseket kötelezettségként kell nyilvántartani. Amennyiben a tag vagy nem tag tulajdonos saját közüzemi szolgáltatását a lakásszövetkezet számlázza tovább, akkor közvetített szolgáltatásról beszélünk, mely véleményem szerint megfelel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58.§-ában foglaltaknak, vagyis határozott idejű elszámolásról van szó. Előző évi terminológiával élve, folyamatosan teljesített közvetített szolgáltatás.

Ezen meghatározásból következően a lakásszövetkezeteknek a tulajdonukban álló ingatlanok közös használatának biztosítására irányuló tevékenysége az áfa rendszerében bérbeadásként kezelendő, mely főszabályként adómentes, de választhatnak rá adókötelezettséget is. (Ez a 2008. január 1-jét megelőzően hatályos szabályozással azonosan kezeli a lakásszövetkezetek e tevékenységét, így az számukra változást nem jelent, csak annyiban, hogy az adókötelezettség választása a továbbiakban már öt évre köti a szövetkezetet.)

A személyi jövedelemadó és a TB rendszerében a lakásszövetkezet ugyanúgy működik, mint bármely más gazdálkodó (kifizető, munkáltató).

Ha magánszemélynek jövedelmet fizet, – akár bérleti díjat is – akkor havonta be kell adnia a 0808-as bevallást 12-éig elektronikus úton, ügyfélkapun keresztül. Ebben az esetben az össze többi bevallását is elektronikus úton kell beküldenie az állami adóhatósághoz.

Január 31-ig adatszolgáltatásra is kötelezett.

Helyi iparűzési adó. 1990. évi C. törvény – ez csak egy kerettörvény. A lakásszövetkezet, mint jogi személy, a helyi iparűzési adónak alanya, a vállalkozási tevékenysége tekintetében.

A nettó árbevétel fogalmáról az iparűzési adó tekintetében a törvény így rendelkezik:

„Az előző alpontokban nem említett szervezetnél (lakásszövetkezet, társasház, alapítvány, társadalmi szervezet, ügyvédi iroda, intézmény stb.) - könyvvizetési kötelezettségtől függően - a vállalkozási tevékenységből származó, az a) pont szerinti nettó árbevétel vagy pénzforgalmi bevétel. Nem minősül vállalkozási tevékenységből származó árbevételnek a társasház és a lakásszövetkezet belső szolgáltatásból származó árbevétele.”

Nettó árbevétel:

- a számviteli törvényben meghatározott értékesítés nettó árbevétele

- (egyszeres könyvvitelt vezető vállalkozó esetében: a pénzügyileg rendezett nettó árbevétel és a nem pénzben kiegyenlített értékesítés nettó árbevételeinek együttes összege),

- csökkentve a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti jogdíjból származó, árbevételként elszámolt ellenértékkel, a jövedéki adó fizetésére kötelezett vállalkozó esetében az adóhatósággal elszámolt - az egyéb szolgáltatások értékeként, illetve az egyéb ráfordítások között kimutatott - jövedéki adó összegével, továbbá az egyéb ráfordítások között kimutatott, az adóhatósággal elszámolt regisztrációs adó, energiaadó összegével, feltéve, ha az így elszámolt regisztrációs adó, energiaadó összege az értékesítés nettó árbevételét növelte.

A konkrét rendeletet és a nyomtatványt a helyi önkormányzattól kell megszerezni.

A bevallást is oda kell beküldeni május 31-ig. Az adókulcsok helyi szinten eltérőek lehetnek.

2008-tól a helyi mentességek nagy része megszűnt.

Fogalmak:

1. Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

1.1. Üzemeltetés: a lakásszövetkezeti tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi be-

rendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői szolgáltatások megszervezése, az igazgatóság működésének biztosítása;

1.2. Karbantartás: a lakásszövetkezeti tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák végzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

1.2.1. hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

1.2.2. időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

1.2.3. tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres álagmegóvási munka;

1.3. Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

1.3.1. teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése, 1.3.2. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

1.3.3. korszerűsítés: a központi fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezések az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése;

2. Nem tag tulajdonos: aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, aki a lakásszövetkezetből kilépett, illetőleg abból kizárták.

3. Lakóépület: az olyan épület, amelyben a lakásszövetkezeti tag vagy a nem tag tulajdonában, illetőleg a használatában álló lakások száma meghaladja a lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, műhely, raktár stb.) számát.

4. Használati egység: a lakóépületnek nem minősülő üdülő, személynégykocsis-tároló, műhely- vagy üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezeti épületben lévő és a szövetkezet tulajdonában, de a szövetkezeti tag vagy a nem tag állandó vagy időleges használatában lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

5. A lakásszövetkezet tevékenysége: a lakásszövetkezet olyan tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját maga, tagjai és nem tag tulajdonosai részére.

6. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége: a lakásszövetkezetnek az 5. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alkalmazása során a lakásszövetkezet küldöttgyűlésének döntését a közgyűlés döntésével azonos módon kell figyelembe venni.

B) Társasházak

Társasházat – a 2003. évi CXXXIII. törvény szerint, - fennálló, vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van, vagy kialakítható.

A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okirat-

ban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.

Társasház alapításához a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A társasháznak rendelkeznie kell szervezeti- és működési szabállyal, melynek tartalmát a hivatkozott törvény határozza meg.

A társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 47.§-a értelmében, a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként, költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint

c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban. A számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

b) a tervezett és tényleges bevételek források szerint, ideértve a költség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

c) az „a” és a „b” pontban foglaltak különbségének záró-egyenlegét, a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,

e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A társasház mérlegére vonatkozó sajátos előírások:

(1) A társasháznak a követelések között kell szerepeltetni a tulajdonosok közös költségeinek hátralékát (megtartva a jelzáloggal terhelt és a jelzáloggal nem terhelt részre), valamint a közös tulajdon hasznosításából származó hátralékokat.

(2) A társasháznak a felújítási célra elkülönített pénzeszközöket elkülönítve is be kell mutatni.

(3) A társasház mérlegében saját tőkeként az eredmény és tárgyévi eredmény szerepel. (Eredményként a tárgyévvel megelőző évek eredményét kell összevontan szerepeltetni.)

Az eredménylevezetésben a társasháznak a bevételeit legalább

- közös költség bevétele,
- bérleti díjból származó bevétel,
- támogatás és egyéb bevétel csoportosításban,
- illetve a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben foglaltaknak megfelelően kell szerepeltetnie.

A társasház a társasági adónak és a különadónak nem alanya!!!!!! Ilyen bevallása nincs.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény értelmében, nem áll fenn a társasházi tulajdonostársak közösségének az áfa adóalanyisága, ha közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosító dologra irányuló gazdasági tevékenysége nincs.

A tulajdonostársak közössége akkor végez az áfa-törvény hatálya alá tartozó értékesítést, ha

- a közös tulajdon, vagy annak egy részét a tulajdonostársak közössége bérebe adja valamely külső személynek, vagy szervezetnek,
- bérebe adja a társasházi közösség valamelyik tagjának,
- vagy közösségen kívüli személy, szervezet felé közüzemi szolgáltatást végez (közvetít),
- vagy a közös tulajdon üzletszerű értékesítését végzi.

Adómentes az áfa-törvény 86.§. (1) bekezdésének „l” pontja értelmében, az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, vagy haszonbérbeadása.

Szintén a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes a 86.§. (1) bekezdésének „j” pontja értelmében az ingatlanok az első rendeltetésszerű használatba vételére vonatkozó hatósági engedély jogerőre emelkedését követő két év letelte után teljesített értékesítése.

Ezek a mentes tevékenységek adólevonásra sem jogosítanak. A társasházi tulajdonostársak közösségének nem kötelező ezekről az értékesítésekről számlát kiállítania, ha gondoskodik az ügylet teljesítését tanúsító olyan okirat kibocsátásáról, amely a számviteli törvény rendelkezései szerint számviteli bizonylatnak minősül.

Ezek alapján nincs áfa bevallási kötelezettsége sem. A tulajdonostársak közössége a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentes bérbeadásának, ingatlan értékesítésének adókötelessé tételéről is dönthet az áfa-törvény 88.§-a alapján. Ugyanakkor lehetősége van az alanyi adómentesség választására is, ha annak törvényi feltételei fennállnak.

Hangsúlyozni kívánom, hogy a társasházak gazdálkodási adatainak könyvelési nehézsége abban van, hogy a nyilvántartásait és a könyvvizetését alapvetően három törvénynek kell megfeleltetni. Ezek a következők:

1.) Jövedelemadózás szempontjából a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény hatálya alá tartozik, különös tekintettel annak fogalomrendszerére, az ingatlan és ingó vagyongör értékesítésére vonatkozó szabályokra, valamint a 75.§-ra, amely a társasház és a társasüdüdő adózásával foglalkozik.

Alapvető sajátosság a társasházak tekintetében, hogy egyes jövedelmeit úgy kell leadóznia a személyi jövedelemadó rendszerében, mintha magánszemély lenne.

Az értékpapír és a fizetőeszköz kivételével, valamennyi ingatlan nem minősülő dolgot ingó vagyontárgynak tekintünk. Az ingó vagyontárgy értékesítéséből származó jövedelmet 25%-os adó terheli. Az ingóságok értékesítéséből származó jövedelem adójából 50.000 forintot nem kell megfizetni, vagyis ez a jövedelem 200.000 forintig adómentes. Az ingó vagyontárgy értékesítéséből származó jövedelmet az éves bevallásban külön sorban kell szerepeltetni, ezért a könyvelési rendszert (kódokat) úgy célszerű kialakítani, hogy ennek a jogcímnak a bevételei is és a ráfordításai is külön számlán (külön rovatban) szerepeljenek.

Főszabályként minden kifizetőnek - gazdálkodó szervezet, egyéni vállalkozó, - a társasház részére kifizetett ellenértékből (a társasház bevételeiből) le kell vonnia a 25%-os személyi jövedelemadót, és azt az adóhatóságnak be kell fizetnie. Év végén erről adatszolgáltatást is teljesítenek az állami adóhatóság felé. Ennek megfelelően kell a társasháznak az értékesítéséről kiállított (kibocsátott) bizonylatát is kiállítania. A társasháznak a levont adóról igazolást kell kapnia a kifizetőtől.

Amennyiben a társasház nem kifizetőtől szerzi a bevételét, akkor a tárgyegyedévi tényleges adatok alapján - a tárgyév követő 12-ig - maga fizeti meg a 25%-os adóelőleget (Art. 2. számú melléklet).

Az éves bevallás (0841) határideje általános esetben a tárgyév követő május 20-a. Ha viszont a társasház általános forgalmi adó fizetésére is kötelezett, akkor február 15. (lásd Art. 1. számú melléklet B/2.pont „a” és „b”).

2.) A társasház a könyvelésének kialakítása során - a személyi jövedelemadó-bevallás adatigényén kívül, - tekintettel kell lenni a társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben foglalt követelményekre is. Ez pedig elsősorban a társasház költségvetésével, annak felépítésével, tartalmával kapcsolatos előírásokat jelenti.

3.) És végül, de nem utolsó sorban tudomásul kell venni, hogy a társasház a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény hatálya alá tartozik, mint ún. egyéb szervezet. Ezért a könyvelésére vonatkozó sajátosságokra és a beszámoló készítésére vonatkozó előírásokat a 227/2000. (XII.19.) Korm. rendelet szabályainak megfelelően kell végrehajtani.

Iparüzési adó szempontjából kizárólag csak a vállalkozási tevékenység árbevétele jöhet szóba a helyi önkormányzat rendelete szerint, amit meg kell ismerni! Az ún. belső szolgáltatások - társasház a tagjának - bevétele után nem kell iparüzési adót fizetni.

Bevallási nyomtatványt is ott kell kérni.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52.§-ának 22/h. pontja rendelkezik a vállalkozási tevékenység nettó árbevételének meghatározásával kapcsolatban.

Fogalmak:

1. Társasház: a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület.

1.1. Lakóépület: az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.

1.2. Nem lakás céljára szolgáló épület: minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).

2. Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

2.1. Üzemeltetés: a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.

2.2. Karbantartás: a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A karbantartás lehet:

2.2.1. hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

2.2.2. időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

2.2.3. tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2.3. Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

2.3.1. teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

2.3.2. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

2.3.3. korszerűsítés: a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése. 3. Rendes gazdálkodás köré meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkákkal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

5. Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak: a társasházban lévő külön tulajdon elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.



Egymilliárddal több jut energiatakarékosságra

Az energiaügyi minisztérium egymilliárd forinttal növeli a régi építésű lakások energiatakarékossági felújítására adható állami támogatás mértékét. Sok esetben ismét megéri azoknak pályázni, akik amúgy elcsalták volna az áfát.

Egymilliárd forinttal, 2,6 milliárd forintra növeli a hagyományos lakások energiatakarékossági felújítására szánt idei keretet a Közlekedési, Hírközlési és Energiaügyi Minisztérium (KHEM) - tette közzé tegnap a tárca. A pluszpénz a minisztérium tavalyi költségvetési maradványösszegéből származik. Ennek eredményeképpen növelik az ezen a jogcímen felvehető állami támogatás arányát és mértékét - az idén már jelentkezettek számára szintén, visszamenőleges hatállyal.

- A pályázók minden valószínűség szerint az idei Nemzeti energiatakarékossági program (NEP) eredeti feltételei alapján is lekötötték volna az elkülönített 1,6 milliárd forintot - vélekedik Rajnai Attila, a támogatás elosztását végző Energia Központ Kht. ügyvezetője. Eddig mintegy 4400 pályázat érkezett. 80 százalékukat feltehetőleg pozitívan bírálják el. Rajnai úgy látja, jó irányba módosították az idei feltételeket. (Tavaly az elkülönített 2,5 milliárd forintból csupán 900 milliót sikerült lekötni, többek szerint az alacsony támogatási arány, a bonyolult adminisztráció és a kevés támogatható cél miatt.)

A most a programhoz érkező plusz egymilliárd révén növelik a kiosztható támogatást. Ezzel további mintegy 1500 pályázót szeretnének bevonnani a programba. Így az év végi cél a 6 ezer támogatott beadvány elérése.

Az eddig is legnagyobb népszerűségnek örvendő, NEP-2008-1-es jelű, nyílászárók szigetelését célzó kiírásban a felújítás teljes költségének államtámogatás-arányát 15-ről 20 százalékra növelik. A felvehető maximumösszeg is nő: pályázatonként 264 ezerről 352 ezerre.

Fűtés-korszerűsítés vagy a fal utólagos hőszigetelése esetén az arány 20-ról 25-re, az előzőek közül többre is pályázók számára 18-ról 30 százalékra, míg a - meglepetésre nagyon népszerű - megújuló energiaforrás hasznosításánál 25-ről 30 százalékra emelkedik. A felvehető maximumösszeg itt is arányosan növekszik. A beruházás alapul vehető teljes összege viszont nem nő. Ez azt jelenti, hogy a támogatás mellé felvehető kedvezményes hitel mértéke arányosan csökken.

Az eredeti feltételek alapján sokan belevágnak a többcélú felújításba, és néhány száz egyedi panellakás is megtalálta a számítását. (A panel-lakóközösségeknek ugyanakkor nem ezen a pályázaton kell indulniuk.)

Az eddig liberális irányítású KHEM az elmúlt években nem támogatta a támogatási arány növelését. Elsősorban azzal érveltek, hogy 20 százalék felett sokan csak azért jelentkeznek be, mert akkor már megéri kifizetni az áfát. Rajnai Attila erről most úgy fogalmazott: a megemelt támogatási arányokat nem az áfához viszonyították. Sokkal inkább a kibővített keret elköltésére igyekeztek hatékony megoldást találni. - A támogatható célokon, a jogosultak körén ugyanakkor nem módosítottak - tette hozzá az ügyvezető.

Támogatási maximum a régi és az új feltételek szerint

Forrás: KHEM

A pályázat neve	Régi (%)	Új (%)	Régi (ezer Ft)	Új (ezer Ft)
Nyílászárócseré és/vagy utólagos szigetelése	15	20	264	352
Fűtés-korszerűsítés	20	25	400	500
Utólagos hőszigetelés	20	25	400	500
Többcélú energiahatékonysági beruházás	18	30	720	1200
Megújuló energiaforrás hasznosítása	25	30	1000	1200

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

A SOHA KI NEM HŰLŐ KAPCSOLAT



Optimalizált fűtés, kiemelkedő meleg víz komfort

Themafast F25 H-mod

- Kis- és közepes méretű lakások ideális, a magyar piacon egyedülálló készüléke.
- Alacsony fűtési igény (4,1 kW-tól), és magas használati meleg víz komfort egy készülékkel
- Az alacsony teljesítmény tartományban is működő moduláció miatt a ki-be kapcsolások száma ötödére csökken; hosszabb élettartam, alacsonyabb zajkibocsátás.
- A szabadalommal védett 4 literes beépített microfast tartálynak köszönhetően a legmagasabb, 3 csillagos (***) használati meleg víz komfort.
- Beépített időjáráskövető szabályozó



Saunier Duval
www.saunierduval.hu