

## Tájékoztató a LOSZ küldöttgyűlési ágazati jogalkotási határozatának végrehajtásának helyzetéről

A LOSZ Elnöksége a 2008. évi mandátum időszakot értékelő és 2008. áprilisától kezdődő új választási ciklus programjának összeállításakor kiemelt helyen kezelte a lakásszövetkezeteket, társasházakat érintő jogszabályi környezet áttekintését. A jogszabályi környezet felülvizsgálata két részre bontható. Az egyik csoportba sorolhatók azok a törvények, melyek a lakáságazatot felügyelő tárca hatáskörébe tartoznak, a másik csoportba sorolhatók mindazok a jogszabályok és kormányrendeletek, melyek jogalkotási tevékenységébe tartoznak olyan területek, amelyek meghatározó szerepet játszanak a lakásszövetkezetek, társasházak gyakorlati működésében.

Az Önkormányzati Minisztérium jogalkotási tevékenységébe alapvetően a lakásszövetkezeti, társasházi és a nem lakás célú helyiségek bérletéről, hasznosításáról szóló törvények tartoznak. Az utóbbi időben pont e három törvényt érintő jogszabályalkotási feladat teljesítése során un. Lakáskódex kodifikációs munkája folyt. A LOSZ meghívást kapott a Lakáskódex törvény előkészítő folyamatába, azonban amikor ez az előkészítő munka befejeződött és a tényleges törvénytervezet tárcaszintű előterjesztése napvilágot látott, meg kellett állapítani azt, hogy a Lakáskódex törvényalkotási folyamata valójában az ágazat számára káros és nem támogatható megoldást nyújt. Ebből egyértelműen az következik, hogy az elkövetkező időszakban továbbra is erősíteni kell azt a LOSZ álláspontot, hogy szükséges a lakásszövetkezeti és társasházi törvény tapasztalatai alapján összeállított módosított indítványok napirendre tűzése és nem támogatható egy Lakáskódex útján történő jogalkotási folyamat. Erről a LOSZ álláspontról az ÖM hivatalosan több alkalommal is tájékoztatást kapott és ennek ismételt megerősítése jöhet szóba. A közeljövőben újraszervezett nemzeti lakáspolitikai tanácsadó testület ilyen jellegű napirendjén szükséges és indokolt a LOSZ e témakörben kialakított álláspontját tovább erősíteni és amellet következetesen kiállni. Mind a lakásszövetkezetek, mind a társasházi törvény gyakorlati tapasztalatainak összegzése megtörtént, ezek kész munkaanyagként a LOSZ-nál rendelkezésre állnak, így amint ez a módosítási javaslat napirendre kerül, a LOSZ-nak e tekintetben előkészületi tevékenységre nincs szüksége. Kérdésként csak az merülhet fel, hogy jelen időszakban a LOSZ részéről megfogalmazódjon-e a lakásszövetkezet és a társasházi törvény módosítására vonatkozó határozott igényjelzés?

A lakásszövetkezetek és társasházak működési környezetét jelentős mértékben befolyásolják más tárcákhoz tartozó jogalkotási elképzelések. Ezek közül kiemelt helyen szerepel a közműves ivóvízellátásról szóló 38/1995. kormányrendelet. Az ehhez kapcsolódó jogszabály módosítási kezdeményezések 1998-ra nyúlnak vissza, amikor gyakorlatilag széles körűen bevezetésre kerültek a mellékvízmérők alkalmazása. A hitelesített mellékvízmérők alapján történő használati hideg ivóvíz és melegvíz széles körűen alkalmazott számlázása során napvilágra került a bekötési főmérők és a mellékvízmérő kiszámlázott értéke közötti különbség. A teljes körű mellékvízmérősítés esetén is előforduló számlázási különbség a házkezelő szervezeteknél költségnövelő tételként jelent meg és e költségnövelő továbbhárítása a tagi, tulajdonosi körbe visszatetszést eredményezett. E nem kívánatos körülmény késztette az érdekképviselőket arra, hogy határozottan lépjen az elszámolás terén jelentkező gondok orvoslása érdekében. Az előkészítő munkában a vízgazdálkodással foglalkozó tárcát megkeresve közös egyeztetést indítványozott az érdekképviselő a Víz és Csatornaművek Országos Szakmai Szövetségével. Ez az egyeztetés 1998-tól két évente gyakorlatilag rendszeresen megtörtént, legutóbb 2007. májusában, azonban határozottan és egyértelműen világgossá vált a kompromisszumos megegyezés lehető-

ségének a teljes kizárása, hiszen a két érdekképviselő ellenérdekelt a másik irányába mutató kedvező szabályozási igénnyel. Ez egyszersmind azt is jelentette, hogy az e témában illetékes szabályozást elvégző tárca azon igénye, hogy előbb a civil szervezetek jussanak megállapodásra nem vezetett jogszabály módosítási közös indítványhoz. Mindezek ellenére első alkalommal 1998. októberében nyílt lehetőség arra, hogy az ágazati tárca szakmai javaslata a közműves ivóvízellátás újraszabályozásáról megjelenhessen. Ez a szakmai javaslat azonban a fentiekben már jelzett konszenzusos egyetértés hiányában nem vezetett eredményre.

A LOSZ e tekintetben végzett érdekképviselői munkáját csaknem valamennyi területi szakmai érdekképviselő támogatta, illetőleg a LOSZ erőfeszítéseit saját kezdeményezésük indítványokkal támogatta (Budapest, Somogy megye, Szolnok megye, Baranya). A helyi és országos kezdeményezések hatására 2002-ben ismét lehetőség nyílt arra, hogy a lakáságazat számára kedvezőtlen szabályozás korrekciója megtörténjen. Az egyeztetés elhúzódása és az időközben megtartásra került választás és kormányváltás miatt az újraszabályozási javaslat lekerült a napirendről. A LOSZ részéről 2006. júliusában indult el ismét egy egyeztetési folyamat, melybe a szövetség bevonta az Országos Fogyasztóvédelmi Felügyelőiséget is. Ennek a megkeresésnek olyan eredménye született, amely a kormányzat részéről a közműves ivóvízellátásról szóló rendelet módosítása helyett a témakör törvényi szintű szabályozása lett célul kitűzve. Sajnálatos tény, hogy a közműves vízellátást témakörét felügyelő tárcánál rendszeres időközönként sorra kerülő miniszterváltások, az időközben elért konszenzusos megállapodások újragondolását eredményezték, így érdemi előterjesztés és változás nem történt. 2007. őszén, illetve 2008. tavaszán a tárcáktól érkezett kezdeményezésekre, újabb egyeztetési folyamat indult el, mely a törvényi szabályozást tekintette követendő útnak, de kodifikált jogszabálytervezet elkészítése nem történt meg. Ez a legutóbb beindult egyeztetési folyamat 2008. tavaszán a kormánykoalíció felbomlásával és új tárcavezető kinevezésével – remélhetően – átmenetileg megakadt. A LOSZ részéről hivatalosan a tárca megkeresésére e témában nem került sor. Azonban rendszeres informális kapcsolat alapján anyai ismert, hogy nem került le a tárca napirendjéről az újraszabályozási és törvényalkotási munka folytatása, de konkrét egyeztetés vagy időpont kijelölése nem ismert. A témakör jelentősége és fontossága azonban indokolja, hogy a LOSZ ebben a kérdésben ismételten egy határozott kormányzati intézkedést kezdeményezzen. Ezt a jogalkotási folyamatot a jelenlegi kormányzati struktúrában a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium (1011 Budapest, Fő utca 44-50., Szabó Imre miniszter) látja el.

A lakásszövetkezeti és társasházi házkezelési tevékenységgel összefüggésben ugyancsak jelentős hatású a települési szilárd hulladék szállítással, kezelésével kapcsolatos törvény. Ennek a törvénynek a sajátossága, hogy ezt a közszolgáltatást a törvény az önkormányzatok kötelező szolgáltatásává minősíti és ennek díját adók módjára is beszedheti a helyi önkormányzat által e célból létrehozott szolgáltató. A jogszabállyal kapcsolatos ágazati módosítást igénylő kezdeményezések a díj megfizetésére vonatkozó személyi törvényi eltérő értelmezésű kitételei adják, melyet tovább bonyolíthat a törvény végrehajtását segítő helyi önkormányzati rendelet sajátos kialakítása. E tekintetben számos megye (Szolnok, Somogy, Tolna, Hajdú) részéről eltérő értelmezéseket és egészen kirívó szolgáltatói önkormányzati magatartásokról kapott az Országos Szövetség visszajelzést. A törvény módosítása során alapvető elvárás, hogy a díjfizető személye ne az ingatlankezelő szervezet, hanem a háztartási hulladék keletkezésében egyértelműen értelmezhető lakástulajdonos (bérlő) legyen nevesítve és a díj fizetése ne a házkezelő szervezeten keresztül, hanem a szolgáltató és a hulladék keletkezésében érintett tulajdonos között közvetlenül bonyolódjon le. Szükséges megjegyezni, hogy az elmúlt időszakban e kérdésben bírósági ítéletek születtek, melyek alapvetően a

LOSZ által is képviselt törvényi módosítási javaslatot támasztják alá. A háztartási hulladék elszállításával a tároló edényzet és a tárolók elhelyezésére szolgáló helyiségek egészségügyi követelményrendszerével kapcsolatos törvényi és kiegészítő kormányrendeletek is számos, gyakorlatilag végrehajthatatlan rendelkezéseket tartalmaznak. Ezek felülvizsgálata és az ezekhez kapcsolódó módosító javaslatok a LOSZ részéről az elmúlt időszakban szintén kialakításra kerültek és kész előterjesztési szövegjavaslatok formájában rendelkezésre állnak. Az itt hivatkozott módosítási javaslatok a Települési Szilárd Hulladékszállító Szervezetek Szövetségével együttműködve készültek el, így a civil oldalról e témakörben azonos gondolkodás és magartás tapasztalható. Ennek ellenére a közösen megfogalmazott javaslatok törvényi szabályozása mindeztől nem került napirendre. Alapvetően ennek tulajdonítható az is, hogy egyre több településen a fentiekre már hivatkozott bírósági keresetek benyújtására kerül sor. Javasolható, hogy a LOSZ a hulladék-szállítással kapcsolatos módosító indítványait a már ismert, néhány település jogerős bírósági ítéletével együtt küldje meg a szakminisztériumnak a törvénymódosítás kezdeményezésének igényével.

A 2007-től beindult egyre szélesedő épületenergetikai felújítási pályázatok megvalósulásának tapasztalatai felszínre hozták a távhő törvény egyes szakaszainak, elsősorban a mérés és elszámolás területét érintő felülvizsgálati igényt. Az energiadíjak jelentős mértékű növekedése a távhőszolgáltatás díjképzésének rendszere és a szociális támogatási rendszer együttesen abba az irányba mutat, hogy szükséges lenne a távhő törvénybe azokat a kérdéseket áttekinteni, melyek az újra fogalmazott igények megjelenése miatt indokoltá váltak. Ezeknek az igényeknek a felmérése a mérés, elszámolás, díjfizetés témakörében jelentkező kérdések áttekintése azonban mindeztől még nem öltött konkrét formát. Erre tekintettel javasolható, hogy a távhőszolgáltatók Szakmai szövetségével és a témakört felügyelő tárca bevonásával kezdeményezzen a LOSZ a távhőszolgáltatásról szóló törvény módosítására vonatkozó egyeztetést.

A LOSZ küldöttgyűlési határozatának megfelelően van néhány további jogszabály, melyek áttekintése és az ágazati érdekekhez igazodó módosítási javaslatok szükségessé válnak. Ezek a jogszabályok a következők szerint foglalhatók össze:

- Az építésigazgatás, az építési hatósági eljárási és engedélyezési tevékenységet szabályozó jogalkotás áttekintése.
- A lakóépületek tűzvédelmi, tűz megelőzési és tűzbiztonsági előírásairól szóló hatályos jogszabályi csomag – ez évben történő bevezetés miatt és ellenére is – felülvizsgálata.
- A lakásszövetkezetek közgazdasági gazdálkodási tevékenységét érintő számviteli és adózási kérdésekben a működőképességet segítő, a tagi tulajdonosi terhek mérséklését is eredményező javaslatok érvényre juttatása. E tekintetben kiemelten az alábbi kérdések kerüljenek a Kormány elé betervezésre:
  - A lakásszövetkezetek társasági adó kedvezménye ma éves árbevételük 10 millió forintos értékhatáránál érvényesülhet. A 10 millió forintos értékhatár csaknem tíz éve van érvényben, így ennek értékcsökkenését szükséges lenne minimum 20-25 millió forint limit határában.
  - A társadalombiztosítási járulék csökkentése.
  - A tiszteletdíjak járulékmentességének 100 ezer forint/év érték alatti biztosítása.
  - A lakásszövetkezet eredményének helyi adó alóli mentessége, amennyiben az adófizetési kötelezettség számított mértéke a lakóépületet energetikai vagy általános felújítási, korszerűsítési munkálatok végzésére fordítódik.
  - Az áfa törvény alanyi adómentességi értékhatára 6 millió forintra növekedjen és az árbevétel megállapításakor a lakóépü-

let üzemeltetésére, felújítására beszedett használati díj összege ne kerüljön beszámításra.

- A 31/2005. sz. (X.21.) TNM rendelet a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter által adományozható díjakról.

Ez a rendelet tartalmazza többek között az 1. § (3) bekezdésében az ingatlanszakmában, ingatlanfejlesztői, ingatlan-értékbecslői, ingatlanforgalmazói és ingatlan-kezelői területen végzett kimagasló munka elismeréseként a Magyar Ingatlan-szakmáért díj adományozásának lehetőségét. Álláspontunk szerint ennek a jogszabálynak a keretei között lehetne szintén elismerni a lakásszövetkezeti és társasházi vezetők, tisztségviselők, közös képviselők, de akár lakásszövetkezetek és társasházak szintén kimagasló, a lakásszövetkezeti ingatlan-kezeléssel és a társasházkezeléssel összefüggésben végzett munkáját, közösségi eredményeit egy a (3) bekezdésben említetthez hasonló díj adományozása (Pro Domus díj lehetne a kitüntetés neve) formájában. Ezen kitüntetés adományozásának keretei között kifejezetten a lakásszövetkezetek és társasházak és tisztségviselőik kerülnének mérlegre, célszerű volna továbbá a rendkívüli eltérésre és az átfogott terület nagyságára tekintettel különválasztani az ingatlanfejlesztőt, az értékbecslőt, a forgalmazót és a kezelő tevékenységet végzők elismerését is.

- Az 1997. évi CLXVI. törvény a közhasznú szervezetekről
- Az 1992. évi I. törvény a lakásszövetkezetekről a lakásszövetkezetek jogállását egyrészt úgy rendezte, hogy a lakásszövetkezetek közhasznú tevékenységet ellátó gazdálkodó szervezetek, másrészt tevékenységük gyakorlása során korlátozott támogatást kaptak az adózás tekintetében. Az 1992. évi I. törvényt a lakásszövetkezetek újra szabályozása során hatályon kívül helyezték és ezzel egyidejűleg a közhasznúsági kérdéskör is lekerült a napirendről. Az elmúlt több mint 5-6 évben többször szóba került, hogy a telepszerű többszintes lakóépületek felújítása, korszerűsítése nemcsak a benne élők feladatát képezi, hanem az 1960-1970-es évek sajátos tervezési, kivitelezési gyakorlata miatt állami központi feladat is. A telepszerű többszintes lakóépületek túlnyomó többsége panelos technológiával épült, de jelentős számú az iparosított technológiával, illetve középblokkos kivitelezésben épült lakóépületek száma. Az 1990-es éveket követő privatizáció az állami bérlakások számát drasztikusan csökkentette és a hagyományos technológiával épült 40-100 éves ugyancsak többszintes épülettömböket társasházi formában engedte működtetni. A privatizáció során a társasházak száma ugrásszerűen megnőtt és ma a számuk a 30-60 ezer közé tehető, az általuk kezelt lakások száma meghaladja a 800 db lakást. A fentiekből az következik, hogy a lakásszövetkezeti, társasházi kezeléssel lakóépületek a magántulajdoni szférához tartoznak, ugyanakkor a benne élők lakásszövetkezeti tagok nem tag tulajdonosok, illetve társasházi tulajdonosok nem minden esetben az akaratuknak megfelelő minőségű és feltételek között működő épületek tulajdonosaivá váltak. Ennek a lakóépület-állománynak a fenntartása, felújítása, épületenergetikai korszerűsítése ma kiemelkedő feladat és állami költségvetési forrás hiányában a tulajdonosi kör képtelen a rá háruló feladatoknak eleget tenni. A felújítási támogatású hitelkonstrukciók, a kiírt pályázatok és a pályázatokhoz kapcsolódó hitelfeltételek csak részben tudják a tulajdonosi kör gondjait enyhíteni, szükséges és indokolt volna a házközvetítő szervezeti formák (lakásszövetkezet és társasház) működési, gazdálkodási körülményeit kiemelten támogatni, tevékenységüket közhasznúvá minősítve adókedvezményekkel is segíteni. Mindezekre tekintettel javasoljuk, hogy az 1997. évi CLVI. törvény I. fejezet 2.§ (1) bekezdését a következő g) ponttal kiegészítsen:
 

„g) A magántulajdonban lévő telepszerű többszintes házközvetítő szervezet”.

A LOSZ Elnöksége 2008. szeptember 17-i ülésén megvitatta az ágazati jogalkotási elképzelésekről szóló tájékoztatót és

egyetértett azzal, hogy a LOSZ küldöttgyűlési határozatában is megfogalmazott érdekképviseleti jogalkotási kezdeményezések területén munkabizottságokat hozzon létre elsősorban a területi szakmai érdekképviseletek bevonásával. A jogalkotási, jogszabály módosítási kezdeményezések tekintetében az alábbi témakörök szerepeljenek kiemelten:

- A lakásszövetkezeti és társasházi törvények gyakorlati tapasztalatai alapján feltárt módosítási indítványok, továbbá a LOSZ – a már megismert és feltárt gondok ellenére - továbbra is szükségesnek tartja a társasházi nyilvántartást biztosító rendszer megvalósítását annak érdekében, hogy a társasházak fejlődése, érdekérvényesítő képességük javuljon.
- A lakásszövetkezeteket, társasházakat kiemelten érintő távhőszolgáltatási törvényt, fogyasztóvédelmi, a háztartási hulladék keletkezéséről és elszállításáról szóló törvényt, valamint a közműves vízellátásról szóló kormányrendeletet haladéktalanul felül kell vizsgálni és a fogyasztókat hátrányosan érintő szakaszok módosítását végre kell hajtani, illetőleg új törvény megalkotását kell kezdeményezni.
- Továbbra is kiemelt érdekképviseleti feladat a lakásszövetkezetek és társasházak működési, gazdálkodási környezetét érintő jelenlegi jogszabályi környezet figyelemmel kísérésére és a hatékonyságot, a kedvezőbb gazdálkodási feltételeket biztosító szabályozási környezet kialakításának kezdeményezése (számvitel, adózás, stb.).

Farkas Tamás

## Társasházi tulajdonban álló ingatlan bérbeadása után mikor kell egészségügyi hozzájárulást fizetni?

Az Eho-tv. 3. § (3) bekezdése szerint a 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség a magánszemélyt terheli az adóévben megszerzett, a személyi jövedelemadó törvény szerint külön adózó, bevallási kötelezettség alá tartozó törvényben meghatározott jövedelem megszerzése esetében.

A társasház az Eho-tv. rendelkezése alapján nem minősül magánszemélynek, ezért ingatlan bérbeadásból származó 1 millió forintot meghaladó jövedelem megszerzése esetén százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség nem terheli a társasházat.

### KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

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

## Magyar Közlönyben megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok (2008. július 18-tól – 2008. szeptember 12-ig)

1049/2008. (VII.18.) Korm. h. MK 105. szám  
Az új Polgári Törvénykönyvről szóló törvényjavaslattal kapcsolatos feladatokról

11/2008. (VIII. 6.) NFGM r. MK 116. szám  
A felvonók biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról szóló 108/2001. (XII. 23.) FVM-GM együttes rendelet módosításáról

212/2008. (VIII.29.) Korm. r. MK 126. szám  
A fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során felmerülő egyes eljárási költségekről

213/2008. (VIII.29.) Korm. r. MK 126. szám  
Az üzleten kívül fogyasztóval kötött szerződésekről

214/2008. (VIII.29.) Korm. r. MK 126. szám  
Egyes fogyasztóvédelmi tárgyú kormányrendeletek módosításáról

215/2008. (VIII.29.) Korm. r. MK 126. szám  
A békéltető testületi tagok kijelölésének szabályairól

216/2008. (VIII.29.) Korm. r. MK 126. szám  
A fogyasztói érdekek képviselését ellátó társadalmi szervezeteknek a 98/27/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv szerinti jegyzékbe való felkerülése céljából lefolytatandó eljárásról

217/2008. (VIII.29.) Korm. r. MK 126. szám  
A fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvénnyel, a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvénnyel, továbbá ezekhez kapcsolódóan a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2008. évi XLII. törvénnyel összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról, valamint egyes miniszteri rendeletek hatályon kívül helyezéséről

17/2008. (VIII.29.) NFGM r. MK 127. szám  
Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet módosításáról

26/2008. (VIII.30.) PM r. MK 127. szám  
Az adótanácsadói, az adószakértői és az okleveles adószakértői tevékenység végzésére jogosító engedélyek kiadásának és visszavonásának feltételeiről, továbbá a kapcsolódó nyilvántartás vezetésének és a nyilvántartásban szereplők továbbképzésének szabályairól

24/2008. (VIII.31.) KHEM r. MK 128. szám  
A földgázakkal kapcsolatos egyes miniszteri rendeletek módosításáról

10/2008. (IX.9.) MNB r. MK 131. szám  
Új biztonsági elemmel ellátott 10 000 forintos címletű bankjegy kibocsátásáról

229/2008. (IX.12.) Korm. r. MK 133. szám  
Az elektronikus hírközlési szolgáltatás minőségének a fogyasztók védelmével összefüggő követelményeiről

## Tájékoztató a LOSZ elmúlt időszakban kialakult kormányzati kapcsolatáról, és a következő időszak feladatairól

A LOSZ Elnöksége 2007. II. félévet követően több alkalommal foglalkozott azzal, hogy a kormányzati lakáspolitikai érdekképviseleti egyeztetése a várakozásoktól eltérően kedvezőtlenül alakult. Az időszaki helyzetértékelések során mindentől függetlenül kiemelésre került, hogy a személyes kapcsolattartás kielégítőnek nevezhető, hiszen a lakáspolitikáért felelős tárca fősztályvezetője személyes találkozásokkor rendszeres információkat nyújt az aktuális lakáspolitikai kérdésekről.

A kormányzati lakáspolitikai alakulása nemcsak a LOSZ érdeklődésének középpontjában áll, hanem a LOSZ-al hasonló társ szakmai érdekképviseletek, LOSZ-al azonos megítélésű helyzetértékelésével találkozunk. Ennek megfelelően 2007. decemberében a Társaság a Lakásépítésért Egyesület (TLE), a Magyar Építőanyagipari Szövetség (MÉÁSZ), a Társasházkezelők Szakmai Szövetsége és még hasonló lakásszövetkezeti, társasházi házkészítési tevékenységhez kapcsolódó civil vezetői konzultáción felmerült annak az igénye, hogy egy közös megkereséssel lenne célszerű a kormány felé fordulni a lakáspolitikai érdekegyeztetés helyzetének normalizálása érdekében. Ugyanilyen indítatású elnökségi állásfoglalás is megszületett 2008-ban mind a küldöttgyűlésen, mind az elnökség határozatában. Ilyen előzmények figyelembe vételével 2008. februárjában a TLE részéről, 2008. áprilisában a MÉÁSZ szervezésében és 2008. júniusában a LOSZ részéről megkeresés történt az Önkormányzati Minisztérium irányába a lakáspolitikai érdekegyeztetés rendszeres és szervezett formájának helyreállítása, illetőleg újszerű kialakítása miatt. A LOSZ mind a TLE, mind a MÉÁSZ megkeresésében a közös megfogalmazású levél aláírójaként szerepelt.

Mint ismeretes, a 2006-os választást követően a felálló új kormányban az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztériumhoz került a lakás- és építésügy két különálló fősztályi szintű szervezeti formában. A lakástitkárságot Csider László úr, az Építésügyi és Építésigazgatási fősztályt Fegyvernek Sándor úr vezette. A kormányzati struktúra átalakítása kapcsán 2008. tavaszán – túl az időközbeni miniszterváltásokon – minisztériumi átszervezés is történt, melynek következtében az Önkormányzati Minisztériumhoz (ÖM) került a lakásügy önálló fősztályi szervezatként, és a Nemzeti, Fejlesztési, Gazdasági és Energiaügyi Minisztériumhoz (NFGM) került az építésügy. Az ÖM szervezeti struktúrájában Jauernik István politikai államtitkár felügyeli a lakásügyet, a fősztályt Csider László vezeti. Az NFGM szervezeti struktúráján belül Szaló Péter államtitkár felügyeli az építésügyet, melyet Fegyvernek Sándor fősztályvezető, országos főépítész irányít. A hazai lakáspolitikai szervezése, végrehajtása tekintetében nem tekinthető szerencsésnek ez a szervezeti különválás, különös tekintettel arra is, hogy az épületenergetikai és korszerűsítési pályázati programok is e két minisztérium irányában osztoznak. A kormányzati ágazati felügyelet szervezeti változását követően 2008. júniusában a korábbi megkeresések hatására is elindult a Nemzeti Lakáspolitikai Tanácsadó Testület (NLTT) újjáalakításának folyamata. Megfogalmazódott az a tárcaszintű feladat, hogy a lakáspolitikai időszerű kérdéseiről, a megoldandó feladatok megvalósításának körülményeiről újjá kell szervezni az NLTT-t, és az újjászervezés folyamatában be kell illeszteni egy előkészítő fázist, amelyen a testület létszámösszetételére, stratégiai feladataira, ülései megtartásának szervezeti lebonyolításának módjára kell javaslatokat kialakítani. Ebben az előkészítő fázisban szerepet kapott a LOSZ is, és 2008. szeptember 15-ig kell leadni az előkészítő fázis során felmerült kérdésekre a javaslatokat. Az NLTT megújult formában sorra kerülő ülésére 2008. szeptember 24-én kerül sor az ÖM-ben. Az előkészítő ülésen

a LOSZ részéről olyan álláspontot fogalmaztam meg, hogy indokoltnak és szükségesnek tartja a LOSZ az NLTT rendszeres üléseinek megtartását, az NLTT létszámában azonban egy 10-12 főnél több képviselet behívását indokolatlannak tartjuk, a stratégiai és program témákra előzetesen olyan javaslatot fogalmaztam meg, hogy szükséges lenne egy aktuális helyzetelemzést készíteni, másodsorban indokolt és szükséges áttekinteni a lakásszövetkezeteket, társasházakat érintő mind a tárca, mind a más tárcák hatáskörébe tartozó jogszabályi környezetet, továbbá foglalkozni kell mintaprojektek kialakításával (bérlet- és szívmű ház, könnyű szerkezetes építési mód stb.), végezetül önálló ágazati erkölcsi elismerés lehetőségét is napirendre kell tűzni. A szűk körű előkészítő megbeszélésen a LOSZ mellett a Városkutatás Kft., a Földhitel és Jelzálogbank NYrt., Nyíregyháza Önkormányzata kapott képviseletet, természetesen az ÖM államtitkára és lakástitkársága munkatársai körében. A szóbeli megbeszélés és várható visszajelzések alapján a tárca fogja az NLTT további működését szervezni, programját, napirendjét és a végleges személyi összetételét megállapítani. Időközben egy előkészítő anyagot is kézhez kapott a LOSZ, melyet postai úton a testület tagjai kézhez kapnak.



A fenti összefoglaló alapján várható, hogy a kormányzati lakáspolitikai érdekegyeztetés rendszeres időközönként megvalósul, kialakul egy kölcsönös párbeszéd és információáramlás, melynek következtében a LOSZ lakásszövetkezeti, társasházi érdekvérvényesítési elképzelései szervezett formában kerülnek a tárca elé. A LOSZ képviseletében időközben felkértem a LOSZ által alapított közhasznú alapítványt két tanulmány megrendelésére, amelyek egyrészt a kormányzati lakáspolitikai keretén belül megvalósuló bérlet- és szívmű ház program LOSZ álláspontjának kialakítását szolgálja, másrészt az időközben megjelent az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló jogszabály LOSZ tagi tájékoztatási feladatait segíti elő. A tanulmányok megrendelését és elkészítését az alapítvány végrehajtotta, a tanulmányok készítéséről szóló tájékoztatót a legutóbbi kura-tórium ülés elfogadta.

A kormányzati érdekegyeztetés várható helyreállítása egyúttal felveti azt is, hogy a társ érdekképviseletekkel milyen konzultációs folyamatot alakítson ki a LOSZ, miután várható, hogy a lakásszövetkezeti, társasházi, házkészítési szervezeti oldalról más szervezet az NLTT-ben nem vesz részt. Felmerül munkabizottság létrehozásának gondolata, melyen egyrészt az ágazati társ érdekképviseletekkel való együttműködés, másrészt az ugyan-csak mai elnökségi ülésen sorra kerülő jogszabály alkotási környezet egyes témáinak értékelését, javaslatait lenne célszerű megvitatni, és ennek összefoglaló eredményét az NLTT irányába továbbítani.

Az Elnökség az országos szövetség érdekképviseleti kormányzati kapcsolatáról szóló tájékoztatót a 2008. szeptember 17-i ülésén megvitatta, és úgy foglalt állást, hogy a LOSZ jövőbeni kormányzati kapcsolatánál a lakáságazat felügyelő tárcánál újjá alakuló érdekegyeztetési fórumon keresztül kell elsősorban érvényre juttatni. Ezzel egyidejűleg a LOSZ-nak a kormányzati kapcsolatok építésénél, jövőbeni alakításánál nem egy kormányzat részéről megmutatkozó és igényként felmerülő kapcsolatalakítást kell folytatni, hanem kezdeményező és javaslattevő érdekvérvényesítési tevékenységet kell kialakítani.

Farkas Tamás

## A követelésbehajtásról

A gazdasági és a hétköznapi életben egyre gyakrabban előfordul, hogy a cégek (vállalkozások), illetve a magánszemélyek a teljesítésre kötelezett teljesítőképességének vagy teljesítési készségének a hiánya miatt nem jutnak hozzá jogos követeléseikhez. Ebben az esetben van szükség az adott követelés behajtására, mely a lejárt teljesítési határidejű tartozások behajtását, illetve behajtásának megkísérlését jelenti.

A lejárt tartozás majdnem mindig hitelezésből keletkezik, ami lehet pénz, szolgáltatás vagy áru hitelezése. Lejárt tartozásnak tekintjük a követelést, ha a felek közötti szerződésben meghatározott teljesítési határidő eredménytelenül, azaz a kötelezett (adós) teljesítésének a hiányában eltelt. A hétköznapi életben mindez többnyire úgy jelenik meg, hogy a számla kifizetésének határidejét az adós valamilyen oknál fogva elmulasztja.

### A gazdasági társaságokkal szembeni követelésbehajtás folyamata

A behajtás megindítása előtt mérlegelendő szempontok

A követelésbehajtás során alapvetően két szempontot kell mérlegelni: egyrészt a jogi lehetőségek közül kell választani, másrészt a követelésbehajtásra fordítandó költségeket kell egyértelműen megállapítani, megbecsülni. A jogi lehetőségeknek azért van jelentőségük, mert amennyiben az adós önkéntesen nem teljesít, akkor a követelésünk érvényesítése érdekében előbb-utóbb polgári bírósághoz kell fordulni. A Bíróság ugyanis hivatalból nem jár el, csak erre irányuló kérelem esetén.

A polgári jogi jogviszonyokból (pl. megbízási szerződés, vállalkozási szerződés stb.) eredő igények érvényesítésének szabályait a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) szabályozza. A Pp. korábban – a szocializmusban és még a rendszerváltozást követő időszakban is – inkább „ügyfélpárti” volt, a bíróságokat széles körű un. kitanítási kötelezettség terhelte a felek (felperes, alperes) irányában. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy egy átlagos bonyolultságú jogvitát jogi képviselő (ügyvéd) segítségével nélkül is sikeresen meg lehetett oldani, némi odafigyeléssel és utánajárással. A bírónak ugyanis állandóan fel kellett hívnia a felek figyelmét arra, hogy milyen indítványokat tegyenek, lényegében tehát a bírák helyl-el-közzel elvégezték vagy legalábbis kiegészítették az ügyvédek munkáját. Napjainkra a bíróságok kitanítási kötelezettsége megszűnt (vagy csak nagyon minimális mértékben maradt meg), így a sikeres pervitelhez még egy egyszerűbb ügyben is szükség lehet jogi képviselőre.

A Pp. a polgári perben a követelést érvényesítő (hitelező), a felperes kötelezettségévé teszi – egyes ritka kivételeket nem számítva – tényállításainak bizonyítását, azaz neki kell bizonyítania, hogy az ellenérdekű fél (alperes) tényleg tartozik a követelt pénzzel, szolgáltatással vagy áruval. A bizonyítékok összegyűjtése, azoknak a bírósághoz, megfelelő formában történő betérjesztése viszont már jogi jártasságot feltételez és igényel is, mert a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján.

Hiába van igazunk anyagi jogi értelemben (pl. az adós aláírt egy tartozáselismerő nyilatkozatot 1 000 000 forintról, s így a Polgári Törvénykönyv, mint anyagi jogszabály szerint nekünk tartozik), ezt bizonyítani is tudni kell a polgári perben, eljárási jogilag is érvényt kell szerezni tényállításunknak (pl. ha elfelejttem becsatolni a tartozáselismerő nyilatkozatot és a másik fél vitatja a tartozás fennállását, akkor elveszitem a pert). Amennyiben nem áll rendelkezésünkre bizonyíték, akár okirati (pl. aláírt szerződés), akár egyéb bizonyíték (pl. tanúk, akik előtt átadtam a pénzt az adósnak), abban az esetben jól meg kell fontolni a perindítást, vagy akár meg sem kell indítani a

per, hiszen, bár az adós ténylegesen tartozik nekem, de azt bizonyítani nem tudom, valószínűleg elveszíteném a pert.

A követelésbehajtás nem elhanyagolható, rendkívül fontos tényezője annak költségvonzata. Szükséges ugyanis felmérni, hogy milyen összegű ráfordítást igényel a követelés érvényesítése, és ebből mekkora összeg térülhet meg nekünk. Amennyiben tudjuk, hogy a nekünk 1 000 000 forinttal tartozó adós időközben alkoholista és hajléktalan lett, akkor nem túl okos lépés ellene pert indítani és a bírósági eljárásra további súlyos tízezeket költeni, ugyanis nem lesz az adósnak olyan végrehajtás alá vonható jövedelme és vagyontárgya, melyből a követelésünk behajtható lesz. Elsődlegesen szükséges tehát tisztában lenni azzal a ténnyel, hogy az adósunk egyáltalán fizetőképese vagy sem. Van-e állandó, letiltható jövedelme (pl. nyugdíj), vannak-e végrehajtás alá vonható vagyontárgyai stb.?

A behajtás eszközei

Figyelmeztető levél

A követelésbehajtást célszerű első lépésben figyelmeztető vagy felszólító levél megküldésével kezdeni, hiszen ez költségkímélő megoldás, és előfordul, hogy a figyelmeztető levél hatására az adós teljesít. A figyelmeztető levelet ajánlva és tértivevénnyel (vétív) kell feladni. Ajánlva azért, mert ezzel a levél feladása, illetve tértivevénnyel, mert azzal az átvétele bizonyítható. A levelet továbbá le is kell fénymásolni, hiszen így dokumentálható annak szövege.

Természetesen telefax útján is küldhető figyelmeztető levél, de ilyenkor biztosabb a telefaxot a postán feladni, ugyanis a faxüzenet átvételének igazolása meglehetősen problematikus, vagy azzá válhat. Napjainkban elképzelhető elektronikus levélben (e-mail-ben) is a figyelmeztető levél megküldése. Ilyenkor egyrészt az elküldött e-mailt papír alapon is javasoljuk tárolni, tehát ki is nyomtatni az e-mailt, másrészt olyan levelezőprogramot használni, mely átvételi visszaigazolási funkcióval is rendelkezik, és a visszaigazolást is kinyomtatva tárolni. Mindezek a későbbi peres eljárásban igazolhatják, hogy követelésünket megpróbáltuk békés úton rendezni és ezen költségeket is ráterhelhetjük az adósra.

Személyes felkeresés, adóslistán szerepeltetés

Mielőtt a peres eljárást megindítanánk a nekünk tartozó cég ellen, érdemes személyesen is meggyőződnünk arról, hogy mi az oka az adós nem teljesítésének. Nem akar, vagy nem tud teljesíteni? Amennyiben nem akar teljesíteni, akkor valószínűleg a peres eljárást kell választani. Amennyiben nem tud teljesíteni (pl. átmeneti pénzzavar), akkor meg lehet és kell is keresni a későbbi teljesítésnek a módját (pl. halasztott fizetés, részletfizetés). Egy pillanatnyi problémák miatt teljesítésre képtelen céget azért felesleges perelni, mert ezzel csak növeljük az aktuális gondjait és elérhetjük, hogy a most még meglévő teljesítési szándékuk elillan.

A különböző adóslistán szerepeltetés megátolhatja, megnehezítheti az adós cég piaci mozgásterét (pl. nem vehet részt közbeszerzési pályázaton, és éppen ez okból újabb megrendeléstől eshet el), s kétségtelenül óvatosságra inti az újabb hitelezőket, ugyanakkor a megrendelések csökkenése, hiánya miatt a cég teljes fizetéseképtelensége állhat elő, s végső soron éppen az adóslistán szerepeltetés miatt nem jutunk hozzá követelésünkhöz.

Bírósági eljárás (fizetési meghagyásos eljárás)

A pénzkövetelések behajtásának legtipikusabb formája az un. fizetési meghagyásos eljárás. Fontos szabály, hogy kizárólag fizetési meghagyás útján érvényesíthető a pénz fizetésére irányuló olyan követelés, amelynek összege a 200 000 forintot nem haladja meg, feltéve, ha van olyan bíróság, amely a fizetési meghagyás kibocsátására illetékes.

A fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem lényegében egy nyomtatvány, amelyben fel kell tüntetni az alábbiakat:

- az eljáró bíróságot,
- a feleknek (jogosult, kötelezett) és képviselőiknek a nevét és lakóhelyét,
- a követelés jogalapját, valamint a követelésnek és járuléknak összegét, ingó dolog kiadására irányuló követelés esetében pedig a dolognak, valamint annak a pénzösszegnek a megjelölését, amelyet a jogosult a dolog helyett elfogadni hajlandó,
- azt a meghagyást, hogy a kötelezett a követelésnek a meghagyás kézbesítésétől számított 15 nap – váltón alapuló követelés esetében 3 nap – alatt tegyen eleget, és az összegszerűen meghatározott eljárási költségeket is fizesse meg.

A fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet eggyel több példányban kell benyújtani, mint ahány fél az eljárásban érdekelve van (pl. ha egy jogosult és egy kötelezett van, akkor 3 példányban). Az űrlap első példányát az un. teljes bizonyító erejű magánokiratokra vonatkozó alakisággal (Pp. 196. §) kell aláírni (pl. jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély esetén 2 tanú aláírása is szükséges).

A fizetési meghagyásos eljárásban a hitelező megnevezése: jogosult, míg az adós neve: kötelezett.

Fizetési meghagyást nem lehet kibocsátani, ha a kötelezettek nincs belföldön ismert lakóhelye (tartózkodási helye vagy székhelye).

A fizetési meghagyás (kérelem) az adott kötelezett ellen fennálló több eltérő követelés, valamint több kötelezett ellen fennálló azonos követelés tekintetében együttesen is előterjeszhető.

A fizetési meghagyás kibocsátásának illetéke a követelt összeg 3 %-a, de legalább 3000 forint, legfeljebb 450 000 forint, amit illetékbélyegben kell leróni vagy az APEH erre kijelölt illeték-ügyekben eljáró részlegén is befizethető.

A fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem előterjesztésének és kézbesítésének ugyanaz a hatálya, mint a keresetlevél beadásának, illetve kézbesítésének. A fizetési meghagyás gyorsabb, mint a peres eljárás, mivel a bíróság a fizetési meghagyást az ellenfél meghallgatása nélkül, legkésőbb a kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül bocsátja ki, vagy legalábbis nem sokkal később.

A fizetési meghagyás ellen a kötelezett (adós) annak kézbesítésétől számított 15 nap – váltón alapuló követelés esetében 3 nap – alatt a fizetési meghagyást kibocsátó bíróságnál írásban un. ellentmondással élhet.

Az ellentmondás lényegében egy formákhoz nem kötött nyilatkozata az adósnak, melynek az a lényege, hogy ő a követelt összeggel nem tartozik (pl. „nem tartozom X. Y-nak XX forinttal, mert már kifizettem, alaptalan az az állítás, hogy, hogy cégem tartozna A. B-nek” stb.). A lényeg ez esetben az, hogy teljesen egyértelműen kiderüljön az ellentmondásból a követelést fennállását, jogalapját, összegszerűségét, vagy bármilyen lényeges körülményét a kötelezett vitatja.

Ha az ellentmondás a fizetési meghagyásnak csak valamely része vagy rendelkezése ellen irányul, a fizetési meghagyásnak az ellentmondással nem érintett része (rendelkezése) jogerőre emelkedik a Pp. 319. § (1) bekezdése alapján.

Ha a kötelezett az ellentmondásban okirati bizonyítékkal (pl. tanúk előtt aláírt vagy ügyvéd által ellenjegyzett pénztárvételi elismervény, bankszámlakivonat a jogosultnak történt pénztalálásról) valószínűvé teszi, hogy az érvényesített követelést a fizetési meghagyás kibocsátását megelőzően már teljesítette, a bíróság az okirati bizonyíték másolatának csatolásával felhívja a jogosultat, hogy 15 napon belül nyilatkozzék a követelés fennállásáról. Ha a jogosult a kötelezett állítását elismeri, vagy a felhívásra nem nyilatkozik, a bíróság az eljárást megszünteti, egyébként pedig tárgyalást tűz ki.

Az ellentmondásnak a gyakorlatban tehát az a következménye, hogy az ügy átalakul perré, és a jogosultnak a bírósági felhívást

követő 8 napon belül a lerott illetéket ki kell egészítenie a peres eljárás illetékévé, amely a pertárgy értékének 6 %-a, de legalább 7000 forint, legfeljebb 900 000 forint. Ennek elmulasztása esetén a bíróság a pert megszünteti. Az illeték kiegészítése esetében a bíróság az ügy tárgyalására határnapot tűz ki, és arra a jogosultat felperesként, a kötelezettet pedig alperesként megidéz. Az ügy a továbbiakban az elsőfokú polgári peres eljárásra vonatkozó általános rendelkezések szerint fog lefolyni.

**Követelések behajtásával foglalkozó cégek alkalmazása**

A peres eljárások – többnyire a nagyvárosokban és a fővárosban – gyakori elhúzódása miatt követelésbehajtó cégeket szoktak megbízni a tartozások beszedésével.

A követelésbehajtó cégek díja általában két részből tevődik össze: az un. alapdíjból és a sikerdíjből. Ezek a vállalkozások nem vásárolják meg a tartozásokat, csak kezelésre veszik át, azaz azokat továbbra is a jogosult megbízásából az ő részére hajtják be, általában előre meghatározott alapdíj és sikerdíj fejében. A szerződésben meghatározott kezelési idő lejártával az ügyeket visszaadják a hitelezőknek. Fontos, hogy a követelésbehajtásra adott megbízás fennállása alatt a hitelező általában nem avatkozhat be az ügymenetbe, és bármilyen okból folyik is be a tartozás, a sikerdíjat ki kell fizetnie. A tartozások megvásárlását a faktoráló cégek végzik, ez esetben a faktoráló cég a követelést megállapodás szerinti értéken megvásárolja és már a saját maga részére a saját kockázatára hajtja be.

Az alapdíj egy egyszeri, a hitelező által kifizetett összeg, a sikerdíj pedig a behajtott tartozás valahány százaléka. Előfordulhat tisztán alapdíjas és tisztán sikerdíjas megbízás is, de a leggyakoribb a kombinált típusú (alapdíj + sikerdíj) követelésbehajtás.

A követelésbehajtó cégeknek a hitelező minden további nélkül átadhatja adatait. A hitelezők általában azért alkalmaznak követelésbehajtó céget, mert abban bíznak, hogy így gyorsabban hozzájutnak pénzükhöz, mint ha az állami, az igazságszolgáltatás rendjén történő utat választanák.

**Végrehajtási eljárás megindítása**

Amennyiben az adóssal szemben fennálló követelésünket jogerős bírósági határozat (pl. ítélet, bíróság által jóváhagyott egyezség) már megállapította és az adós ennek ellenére nem fizetett, akkor meg kell (lehet) indítani vele szemben a végrehajtási eljárást.

A végrehajtási eljárást az adós székhelye szerint illetékes bíróságnál kell kezdeményeznie a végrehajtást kérőnek. A végrehajtható okiratot a bíróság küldi meg az illetékes végrehajtónak. A végrehajtás részletes szabályairól a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. Törvény (Vht.) rendelkezik. A végrehajtás során felmerülő költséget – ha a törvény másképpen nem rendelkezik – a végrehajtást kérő előlegezi, és azt az adós viseli, feltéve, ha sikerül behajtani a követelést. A végrehajtást kérő előlegezi meg az eljárási illetéket, illetőleg a végrehajtói költségátalányt.

Az illeték mértéke a végrehajtási eljárásban a követelt összeg 1 %-a, de legalább 3000 forint, legfeljebb 150 000 forint; ha a végrehajtás foganatosítása a fővárosi bírósági, illetőleg a megyei bírósági végrehajtó feladatkörébe tartozik, 3 %, de legalább 8000 forint, legfeljebb 450 000 forint.

A végrehajtót megilleti általános költségátalányként 500 000 forint alatti végrehajtási ügyérték esetén ügynként 1000 forint, míg 500 000 forint feletti végrehajtási ügyérték esetén az ügyérték 1 %-a.

**Felszámolási eljárás megindítása**

A cégekkel szembeni követelésbehajtás egyik legradikálisabb eszköze a felszámolási eljárás megindítása. A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. Törvény (Cstv.) III. fejezete szabályozza a felszámolási eljárás részletes szabályait.

Az adós fizetéseképtelensége esetén a hitelező kérelmére indul a felszámolási eljárás (Cstv. 22. § (1) bekezdés b) pont).

A bíróság az adós fizetéseképtelenségét akkor állapítja meg, ha - szerződésen alapuló nem vitatott vagy elismert tartozását a teljesítési idő lejártát követő 15 napon belül sem egyenlített ki vagy nem vitatta, és az ezt követő hitelezői írásbeli fizetési felszólításra sem teljesítette, vagy

- jogerős bírósági határozatban megállapított teljesítési határidőn belül tartozását nem egyenlített ki, vagy
- a vele szemben lefolytatott végrehajtás eredménytelen volt, vagy
- a fizetési kötelezettségét a csődeljárásban kötött egyezség ellenére nem teljesítette.

A bíróság megállapítja továbbá akkor is az adós fizetéseképtelenségét, ha ő maga nyilatkozik úgy a felszámolási eljárás iránti kérelemre, hogy fizetéseképtelen, tartozását (tartozásait) az esedékességkor nem tudta vagy előreláthatóan nem tudja kielégíteni.

A kérelmet a megyei bíróságnál (és nem a cégnyilvántartást vezető cégbíróságnál) kell előterjeszteni.

A hitelezőnek a felszámolási eljárás elrendelése iránti kérelmében meg kell neveznie az adós tartozásának jogcímét, a lejárati (esedékesség) időpontját és annak rövid ismertetését, hogy az adóst miért tartja fizetéseképtelenné. A kérelemben foglaltak bizonyítására a szükséges iratokat, így az adós írásbeli felszólításának igazolását is csatolni kell. Ezért van jelentősége annak – mint már korábban jeleztük -, hogy az adóssal kapcsolatos minden iratot (pl. felszólító levél, tartozáselismernő nyilatkozat) precízen dokumentáljunk és a dokumentumokat őrizzük is meg.

A hitelező a felszámolási eljárás iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy azt követően a felszámolás kezdő időpontjáig kezdeményezheti, hogy a bíróság az adós gazdálkodásának felügyeletére a felszámoló névjegyzékéből ideiglenes vagyongfelügyelőt rendeljen ki. Erre akkor van lehetőség, ha a kérelmet előterjesztő hitelező valószínűsíti, hogy követelésének későbbi kielégítése veszélyben van, és a követelésének létrejöttét, nagyságát és lejártaát közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolja, továbbá az ideiglenes vagyongfelügyelő díját előlegezi és a kérelem benyújtásával egyidejűleg bírósági letétbe helyezi. Az ideiglenes vagyongfelügyelő díja jogi személyiség nélküli adós (pl. kkt., bt.) esetén 150 000 forint, jogi személyiséggel rendelkező adós (pl. kft., rt.) esetén 300 000 forint, amely díjak az általános forgalmi adó összegét is tartalmazzák. Az ideiglenes vagyongfelügyelőt kirendelő végzés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

Az adós gazdálkodó szervezet vezetője – az ideiglenes vagyongfelügyelő tevékenységének megkezdését követően – a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatban csak az ideiglenes vagyongfelügyelő hozzájárulásával köthet a rendes gazdálkodás körét meghaladó szerződést, tehet más jognyilatkozatot, ideértve a már létrejött szerződés alapján az adós részéről történő teljesítést is. Mindenképpen meg kell azonban jegyezni, hogy a képviselői jog korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

Az ideiglenes vagyongfelügyelő a hitelezői érdekek védelmének szem előtt tartásával figyelemmel kíséri a gazdálkodó szervezet tevékenységét, áttekinti az adós vagyoni helyzetét. Ennek keretében betekinthet az adós könyveibe, pénztárát, értékpapír- és eszközállományát, iratait, valamint bankszámláit megvizsgálhatja, a gazdálkodó szervezet vezetőjétől felvilágosítást kérhet, illetve az adós helyiségeibe beléphet, bármely vagyontárgyát átvizsgálhatja.

Az adós a lezárt helyiségét, vagyontárgyát (bútorát, egyéb ingóságát) az ideiglenes vagyongfelügyelő felhívására köteles haladéktalanul felnyitni. Az ideiglenes vagyongfelügyelő az ily módon tudomására jutott információkról csak a bíróságot tájékoztathatja. Az adós cég vezetői kötelesek együttműködni

az ideiglenes vagyongfelügyelővel, részére minden olyan segítséget megadni, amely feladatának elvégzéséhez szükséges. Ha az adós cég vezetői együttműködési kötelezettségüket súlyosan vagy ismétlődően megsértik – így különösen legalább két alkalommal a vagyongfelügyelő hozzájárulása nélkül kötnek szerződést vagy tesznek más jognyilatkozatot -, az ideiglenes vagyongfelügyelő kérelmére a bíróság – a fizetéseképtelenségre tekintet nélkül – soron kívül dönt a felszámolás elrendeléséről. A bíróság felszámolást elrendelő végzése fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható. A bíróság az adós fizetéseképtelenségét megállapítja akkor is, ha az adós vagy a végelszámoló a felszámolási eljárás iránti kérelmében úgy nyilatkozik, hogy az adós fizetéseképtelen, tartozását (tartozásait) az esedékességkor nem tudta vagy előreláthatóan nem tudja kielégíteni.

A bíróság a felszámolást elrendelő végzésben kijelöli a felszámolót. A felszámolóként kijelölhetőket körét a Kormány rendelettel állapítja meg. A Kormány a felszámolók névjegyzékébe való felvételre nyilvános pályázatot ír ki. A felszámolási eljárás megindítása azzal a rizikóval jár a hitelező részéről, hogy követelése – hacsak nincs zálogjoggal biztosítva – a kielégítési sorrendben annyira hátsó helyre kerül, hogy nincs reális esély annak megtérülésére. A Cstv. a)-tól h)-ig állít fel kielégítési kategóriákat, és ebben az un. „f”, tehát az utolsó helyek egyikére sorolja a cégeket megillető követelések többségét. Valamivel kedvezőbb a helyzet a magánszemély nem gazdasági tevékenységből eredő más követelése esetén (pl. a hibás teljesítésből, a kártérítésből eredő követelések), mivel azok un. „d” kategóriás követelésnek számítanak. (A kis- és mikrovállalkozás, valamint a mezőgazdasági őstermelő követelése is „d” kategóriásnak minősül, de még a „d” kategóriás követelések kielégítésére is kicsi az esély általánosságban)

A magánszemélyekkel követelésbehajtás eszközei, folyamata

Figyelmeztető levél

A magánszemélyekkel szemben – az előzőekben leírtakhoz hasonlóan – első lépésben ajánlva, tértivevényvel feladott figyelmeztető levél írását célszerű. Elképzelhető természetesen telefaxon és e-mailben is a figyelmeztető levél megküldése, de itt se feledkezzünk meg az iratok archiválásáról! A figyelmeztető levelet követheti újabb figyelmeztető levél, de ennek megírásával már célszerű ügyvédet megbízni, hiszen ez jelzésértékű lehet az adós irányában a tekintetben, hogy követelésünk behajtását komolyan gondoljuk. Egy ügyvédi felszólításnak a magánszemélyek vonatkozásában jellemzően nagyobb súlya van mint a gazdasági életben a cégek egymás közötti viszonylataiban.

Személyes felkeresés, megállapodás útján történő rendezésre való törekvés, adóslistán szerepeltetés

A magánszemélyekkel szemben a tárgyalásos megállapodás lehetőségével sokkal inkább érdemes élni, hiszen ez adott esetben meggyorsíthatja a pénzükhöz jutást. Felmerülhet annak lehetősége, hogy az ügyfél készpénz helyett más módon teljesít. Az un. adóslistán szerepeltetés – mint már korábban is írtuk – még nem jelenti azt, hogy követelésünkhöz ténylegesen hozzájutunk, inkább azt tudjuk vele elérni, hogy az adós további eladósodását próbáljuk meggátolni, itt tehát ez a megoldás hatékonyabb eszköz lehet mint a cégek esetében, bár az adósságrendező hitel felvételét is megakadályozhatjuk ilyen módon az adós számára.

A közismert un. BAR-lista (Bankközi Adós- és Hitelinformációs Rendszer, ma már KHR-nek (központi hitelinformációs rendszer) hívják) a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások felé tartozást felhalmozók adatait tartalmazza. Az un. referenciaadat-szolgáltató (pl. a hitelt adó bank) átadja a KHR-nek az un. referenciaadatokat (pl. név, születési név, születési hely, idő, anyja születési neve stb.) arról az adósról, aki a pénzügyi szolgáltatásra vonatkozó szerződésben, valamint a külön jog-

szabályban meghatározott hallgatóhitel-szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének oly módon nem tesz eleget, hogy a lejárt és meg nem fizetett tartozásának összege meghaladja a késelelembe esés időpontjában érvényes legkisebb összegű havi minimálbért, és ezen minimálbérösszeget meghaladó késelelem folyamatosan, több mint 90 napon keresztül fennállt.

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 130/I. § (1) bekezdése szerint a tartozás rendezése után 5 évig kell nyilvántartani az adósoknak a törvényben meghatározott adatait (pl. korábban többen azzal trükköztek, hogy házasságkötéssel vagy más módon megváltoztatták a nevüket a sikeres hitelgénylés érdekében). A magánszemélyek évente egy alkalommal tájékoztatást kérhetnek arról, hogy szerepelnek-e a KHR adólistáján (Hpt. 130/J § (5) bekezdés). Lényeges, hogy a KHR-be csak a referenciaadat-szolgáltató (pl. bank) adatátadása esetén lehet bekerülni, ugyanis ennek a rendszernek a célja a hitelképesség differenciáltabb megítélése és a hitelezési kockázat csökkentése, s nem az, hogy a magánszemély adósok ellen bárki sikeresebben tudja a követeléseit behajtani.

Tehát, ha nem a Hpt-ben meghatározott pénzügyi szolgáltatásra vonatkozó szerződés teljesítését mulasztja el az adós, akkor nincs mód arra, hogy a KHR-be bekerüljön (pl. ha egy magánszemély egy másik magánszemélynek ad baráti kölcsönt, akkor annak határidőre történő vissza nem fizetés értelemszerűen nem alapozza meg a KHR-be kerülést).

#### Bírósági eljárás (fizetési meghagyásos eljárás)

A pénzkövetelések behajtására a magánszemélyekkel szemben is alkalmazható a fizetési meghagyásos eljárás, valamint a polgári per. A cégekkel szembeni eljárási szabályok értelemszerűen alkalmazható a magánszemély adósokra. A bírósági eljárásokban az időtényezőnek lehet fontos szerepe, mert gyakran az adósok „eltüntetik” vagyonukat, mire az eljárás véget ér. Ennek elkerülése végett – amennyiben erre törvényi lehetőség van – az adós ingatlanára perfeljegyzést kell kérni az eljáró bíróságtól.

#### Követelésbehajtó cégek alkalmazása

A követelésbehajtásban – mint már többször említettük – az időtényező szerepe nagyon lényeges. A követelésbehajtó céget a hitelező annak reményében bízta meg, hogy gyorsabban hozzájuthat követeléséhez. A követelésbehajtó cégek viszonylag rugalmasabban tudják a hitelező érdekeit képviselni, hiszen például rendelkeznek olyan apparátussal, mellyel felkutatják az adós lakó- vagy tartózkodási helyét, vagy információt szereznek olyan vagyontárgyról (ingatlan, értékpapír stb...), melyről a hitelező nem tudott, de alkalmas lehet a követelés kielégítésére.

#### Végrehajtási eljárás megindítása

A magánszemély adósokkal szemben is a Vht. Szabályai alkalmazandók. A végrehajtási eljárással alapvetően az a probléma, hogy az a tartozás keletkezéséhez viszonyítva jóval később indulhat meg, hiszen – bizonyos kivételektől eltekintve – előbb szükséges egy végrehajtható jogerős határozat. Ez a gyakorlatban akár több évet is jelenthet.

Az adósok a követelés érvényesítésére szolgáló időszakban, gyakran formálisan vagyontalanokká válnak, ugyanis eladják ingatlanukat, nagy értékű gépjárműüket olyan megbízható személynek akinek számukra kedvezőtlen eljárásától nem kell tartaniuk, bár továbbra is benne laknak az ingatlanban és használják az autót, mégis vagyontalanokká válnak.

Abban az esetben pedig, ha a hitelező a peres eljárás során megfedkezék arról, hogy az adós ingatlanára perfeljegyzést kérjen, és időközben az adós eladja az ingatlanát, s mire végrehajtási szakba jutna az ügy, már nincs behajtható vagyon.

Mindezen problémák kivédése érdekében is fontos, hogy jogi szakembert (ügyvédet) vegyünk igénybe követelésünk behaj-

tása során, mert akkor az adós próbálkozásai elég nagy valószínűséggel kivédhetők.

#### A jogi szolgáltatások költségei

A korábbiakban már utaltunk arra, hogy a jogi (ügyvédi) szolgáltatásoknak is van díjvonzatuk, és ezen várható költségeket is számításba kell venni, amikor egy követelés behajtása mellett döntünk. Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény szerint az ügyvédet a tevékenységéért megbízási díj és költségtérítés illeti meg. Az ügyvédi megbízási díj szabad megállapodás tárgya. Ez azt jelenti, hogy lényegében a megbízó és az ügyvéd alkujának az eredménye a megbízási díj összege. Elképzelhető tehát, hogy egy 1 000 000 forint összegű követelés bíróság előtti érvényesítését az egyik ügyvéd 50 000 forint, míg a másik ügyvéd 250 000 forint megbízási díjért vállalja el.

Az ügyvédnek kifizetett megbízási díj és készkiadás természetesen követelhető az adóstól. Ennek az a módja, hogy a polgári perben be kell csatolni az ügyvédi megbízási szerződést, illetőleg igazolni kell az ügyvéd készkiadásait (pl. postai költségek, útiköltség, szállás). A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet azonban gátat szab a túlzott összegű ügyvédi munkadíjak perbeni érvényesíthetőségével szemben, mivel a pertárgy értékével és az elvégzett munkával arányban nem álló ügyvédi munkadíj összegét a bíróság indokolt határozatával mérsékelheti.

A jogi szolgáltatásoknál az is bevett gyakorlat, hogy olyan ügyeknél, melyeknél nem becsülhető meg előre a munkaidő-ráfordítás nagysága, az ügyvéd egy ún. „ügyvállalási” alapdíjat számít fel, és emellett óradíjat is kell fizetnie a kuncsaftnak. Az óradíjak összege is igen nagy szórást mutat. Az ún. pártfogó ügyvédek számára 3000 Ft + áfa (= 3600 forint) óradíj alapján állapítja meg a bíróság az ügyvédi munkadíjat. Ezen óradíj alatt – figyelembe véve az ügyvédek is terhelő magas rezsiköltségeket – ügyet elvállalni már nem igazán érdemes az ügyvédeknek. Előfordulnak akár több 10 000 forintos óradíjért dolgozó ügyvédek is, de ők már nemzetközi szinten is mérhető felkészültségű és több nyelvet magas fokon beszélő, speciális szaktudású jogi képviselők, tehát nem a „tyúkperekben” eljáró ügyvédek.

A követelésbehajtás megindítása alapos megfontolást igényel. Két szempontot kell figyelembe vennünk: jogi úton érvényesíthető-e igényünk, illetve megéri-e újabb kiadásokba bocsátkozni. Ezek a szempontok viszonylag átláthatók, tervezhetőek. Érdemes szakemberhez fordulni, ugyanis jobban megéri egy kisebb összegű tanácsadói díjat kiadni, mint nagyobb összegű újabb, felesleges költségeket vállalni.

## Költségek elszámolása lakásszövetkezet, társasház tulajdonában (vagy bérleményében) álló lakás esetén

A közüzemi szolgáltatók a lakásszövetkezet vagy a társasház tényleges címére számlázzák ki a közüzemi szolgáltatások teljesítéséről szóló számlákat. A számlán feltüntetik a költségviselőt, a számlafizetőt, a számlázási címet is, ha ez esetleg eltér a lakásszövetkezet, társasház valóságos címétől. A lakásszövetkezet, vagy társasház tulajdonában álló lakás esetében a közüzemi szolgáltatások térítési díjának arányos továbbszámolása a havi rendszeres bérleti díjat tartalmazó számlán - költségtérítés címén - illetőleg közvetített szolgáltatás díja címén történhet meg. A társasháznak a vállalkozás tulajdonában álló társasházi lakás esetén a közös költségből vállalkozó számára számlát kiállítani nem lehet, miután a közös költség a tulajdonosok egymásközi elszámolása miatt kiesik a számlaadási kötelezettség köréből.



## A fordított adózás 2008. májusi változását követő gyakorlati felvetésre válasz

Egy vállalkozás épületgépészeti javítási szolgáltatásokat végez lakásszövetkezetnél. Egy konkrét munka esetén a megrendelő lakásszövetkezet a munkalapot, mint teljesítést igazoló bizonylatot, 2008. április 30. napjával igazolta vissza, ekkor végezte el a javítást a vállalkozás. Az ügylet még a módosítást megelőző Áfa-törvény hatálya alá tartozik, így a számlát a vállalkozás fordított áfával állította ki. A vevő lakásszövetkezet visszaküldte a számlát azzal a kifogással, hogy ő a bizonylatot csak május 9. napjával kapta meg, ezért véleménye szerint ez lesz a számla teljesítési dátuma, és így az már kikerül a fordított áfa hatálya alól.

Kinek van igaza? Ebben a konkrét esetben mi lesz a számla tényleges teljesítési időpontja?

Hasonló eset a takarítás esetében is előfordult. Hogyan kell leszámolni az áprilisban elvégzett takarítást, figyelemmel a módosító törvény alábbi átmeneti rendelkezésére?

„2008. VII. tv. 34. §.

Az Áfa-tv. 2008. április 30. napján hatályos 142. §-a (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott azon szolgáltatásnyújtásra, amely esetében

a) Az Áfa-tv. szerinti teljesítés legkésőbb 2008. április 30. napjáig megtörténik, az Áfa-tv. 2008. április 30. napján hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni még akkor is, ha a szolgáltatás igénybevevőjének a fizetendő adót - az Áfa-tv. 60. §-a szerint - 2008. április 30. napját követően kell megállapítania;

b) a szolgáltatás igénybevevőjének a fizetendő adót - az Áfa-tv. 60. §-a szerint - legkésőbb 2008. április 30. napjáig kell megállapítania, új Áfa-tv. 2008. április 30. napján hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni még akkor is, ha az Áfa-tv. szerinti teljesítés 2008. április 30. napját követően történik meg.”

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban Áfa-törvény) 60. § rendelkezései alapján a termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében, ha adófizetésre a terméket beszerző, szolgáltatást igénybe vevő adóalany kötelezett, a fizetendő adót az ügylet teljesítését tanúsító számla kézhezvételekor, vagy az ellenérték megtérítésekor, vagy a teljesítést követő hónap tizenötödik napján kell megállapítani.

A felsoroltak közül az alkalmazandó, amely a leghamarabb következik be.

Az egyes adótörvények módosításáról szóló 2008. évi VII. törvény 34. § arról rendelkezik, hogy az Áfa-tv. 2008. április 30. napján hatályos 142. §-a (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott azon szolgáltatásnyújtásra, amely esetében az Áfa-tv. szerinti teljesítés legkésőbb 2008. április 30. napjáig megtörténik, az Áfa-tv. 2008. április 30. napján hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni még akkor is, ha a szolgáltatás igénybevevőjének a fizetendő adót - az Áfa-tv. 60. §-a szerint - 2008. április 30. napját követően kell megállapítania.

A levélben foglalt esetben - fent idézett jogszabályok alapján - adófizetési kötelezettsége a szolgáltatás igénybevevőjének van.

A takarítás esetében a módosuló Áfa-törvény előírásai szerint (május 1-jét követően) kell kiállítani a számlát, mert a teljesítés és fizetési határidő május 15.

## Önellenőrzési pótlék könyvelése lakásszövetkezetnél

Előző évek ellenőrzése kapcsán felmerült önellenőrzési pótlékot melyik évre kell könyvelni? Az önellenőrzéssel érintett üzleti évre egyéb ráfordításaként, vagy a feltárás évére? (Kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezettről van szó természetesen és a „feltárás éve” kifejezés további variációi – fordulónap után, de mérlegkészítés előtt – a kérdés szempontjából érdektelen). A választ azzal kell kezdeni, hogy az adó- és járulék-ellenőrzésre (önellenőrzésre) vonatkozó előírások eltérnek a számviteli előírásoktól.

Az Art. Előírásai alapján az ellenőrzés, az önellenőrzés az adó alapja, az adó, a költségvetési támogatás jogszabálynak megfelelő megállapítására, a bevallás hibáinak korrekciójára irányul. A számviteli előírások szerint az ellenőrzés a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott beszámolóval lezárt üzleti év(ek) adatainak utólagos ellenőrzését jelenti az önellenőrzés, illetve az adóhatósági ellenőrzés keretében. Az ellenőrzés hivatkozott fogalmaiból az következik, hogy az adóellenőrzés és a számviteli ellenőrzés valójában csak az éves adóbevallások esetén eshet egybe. A kérdésben szereplő esetek számviteli szempontból nem tekinthetők önellenőrzésnek.

Az Szt. 159 §-a tartalmazza a kettős könyvvitel fogalmát. Eszerint a kettős könyvvitelt vezető gazdálkodó a kezelésében, a használatában, illetve a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről olyan könyvviteli nyilvántartást köteles vezetni, amely az eszközökben és a forrásokban bekövetkezett változásokat a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően mutatja. A hivatkozott előírás tehát nem engedi meg a folyamatos könyvelésbe való utólagos beavatkozást, a visszakönyvelést még éven belül sem, hiszen azzal a könyvelés zárt rendszere is csorbát szenvedne. A bizonylati elv és a bizonylati fegyelem követelményrendszere is kizárja a visszakönyvelést, a könyvelés évközi visszamenőleges javítását (a bizonylatok adatait a gazdasági események megtörténte után könyvelni kell). A könyvelés helyességének ellenőrzéséhez szükséges, hogy az idősoros és a számlasoros könyvelés azonos legyen, abba utólag se történjen beavatkozás.

Az előző év(ek)et érintő megállapításokat is a megállapítás (a hiba feltárásának) időszakában kell könyvelni.

## Kiküldetés – napidíj

A napidíj a házkezelő szervezet érdekében felmerült költségnek minősül, ha a lakásszövetkezet, vagy társasház alkalmazottja, vagy közreműködő tagja (tulajdonosa) a házkezelő szervezet szokásos tevékenységi környezetét elhagyja és a gazdasági tevékenységét más helységben fejti ki napi 8 órát meghaladóan. Az ilyen kiszállással gyakran együtt jár az a kényszer, vagy praktikum, hogy a távollét megszállással is kiegészül.

Mivel az ilyen esetekben a szállás költsége a házkezelő szervezet bevétel-szerző tevékenységével összefüggésben merült fel, a szállás teljes költsége elszámolható költségként, ahhoz egyéb adóteher nem kapcsolódik.

Ha a kiszállással összefüggésben az alkalmazottak (vagy a tulajdonosok) étkezési számlát hoznak és a házkezelő szervezet azt elszámolja, akkor az elszámolás természetbeni juttatásnak minősül, mely további adófizetési kötelezettséget keletkeztet. A napidíjat egyéb személyi jellegű ráfordításaként kell elszámolni a házkezelő szervezet számviteli nyilvántartásában.

A napidíjat a 278/2005. sz. kormányrendelet szabályozza, összege: min. 500 forint/nap/fő. A házkezelő szervezetek a szervezeti és működési szabályzatban szabályozhatják a kiküldetési napidíj mértékét, ha azt a jogszabályban meghatározott minimum összegtől eltérő (magasabb) mértékben kívánja megállapítani.

## Előadásorozat a panelfelújítások támogatására

A különböző megközelítésből készített cikkek, tanulmányok többnyire egyeznek abban, hogy a magyarországi panellakások számát 500.000 körülire teszik, s további 300.000-re tehető az egyéb iparosított technológiával épült lakások száma. A nagy számokból – közel 2 millió lakóról beszélünk – következően nem meglepő, hogy a problémakör a műszaki szempontok mellett szociális- és lakáspolitikai-, ill. gazdasági kérdéseket is felvet, mely szempontok nem választhatók el egymástól.

Panelos technológiával épült lakások száma 1961-1992	
Budapest	191,221 db
Baranya megye	25,802 db
Bács-Kiskun megye	17,778 db
Békés megye	10,263 db
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	43,045 db
Csongrád megye	30,410 db
Fejér megye	27,165 db
Győr-Sopron megye	22,930 db
Hajdú-Bihar megye	28,649 db
Heves megye	2,299 db
Komárom megye	13,104 db
Nógrád megye	1,032 db
Pest megye	15,431 db
Somogy megye	8,670 db
Szabolcs-Szatmár megye	11,351 db
Szolnok megye	9,378 db
Tolna megye	6,220 db
Vas megye	5,560 db
Veszprém megye	17,668 db
Zala megye	517 db
Vidék összesen	316,649 db
Országosan összesen	507,870 db

Az első panelpályázat (PP) a 2001-es évhez köthető. Az utóbbi évek változó tartalmú pályázati lehetőségei felgyorsították a panelfelújítás folyamatát, s máig eljutottunk odáig, hogy kb. 200.000 lakás épülete újult meg valamilyen szempontból.

A támogatási rendszer mellett gerjeszti a felújítási folyamatot, hogy az energiaárak növekedése jelentősen felgyorsult, s egyre jelentősebb az egyéni fűtés és a központi fűtés költségei közötti olló annak ellenére, hogy az egyéni fűtés is egyre drágább. Ez az ok áll olyan épületfelújítási munkák mögött, ahol a lakóközösség állami finanszírozás nélkül is vállalta a beruházást. A panelépületek energetikai felújításánál két elkülöníthető, de szorosan összefüggő részt határozhatunk meg.

### 1. Épülethéjazat hőszigetelésének korszerűsítése

A határoló szerkezetek hőszigetelő képességének javításával akár 30 %-kal is csökkenthető az épület hővesztesége. A homlokzat és az ablakok megfelelő hőszigetelése meghatározó jelentőségű, hiszen eredendően egy panelépületnél ezek az épületelemek a felelősek – az épület kialakításától függően – a hőveszteség akár 60-90 %-áért. Ezzel is magyarázható, hogy a panelfelújítások döntő része a gyakorlatban ezt a munkálattal jelenti. A tető 15-20 %-os részesevé a hőveszteségben szintén jelentős. A tető hőszigetelése, vagy annak kiegészítése gyakran sajnos kézenfekvő lépésként kerül szóba, mivel a csapadékvíz elleni szigetelés állapota egyébként is beavatkozást kíván. Alternatív megoldásként magastető ráépítése és hasznosítása is megfontolandó, különös tekintettel arra, hogy a hasznosított lakóterületből származó bevétel visszaforgatható a további felújítási munkák finanszírozásába. A pincefödém hőszigetelése az alsó szint lakóinak vagy használóinak fűtési költségeit befolyásolja kedvezően.

### 2. Gépészeti felújítás:

Energetikai szempontból ez alatt elsősorban a fűtőkorszerűsítést értjük. A cél az egyedi mérés és a radiátoronkénti szabályozás lehetőségének kialakítása. Hiába alacsony ugyanis a hőveszteség a határoló szerkezeteken keresztül, ha továbbra is túlfűtöttek a lakások, s a nyitott ablakokon keresztül az utcát fűtik. Alapesetben egyedi hőközpont szerinti mérést alakítanak ki a fűtőenergia szállítási veszteségeinek kizárására, ill. az egycsöves rendszerek átkötő szakaszos átalakítása kiegyensúlyozott radiátorszelepek termosztatikus szelepre történő cseréjével. A fűtőrendszer kétsövesvé alakítását általában a csőrendszer teljes előregedése indokolja. A többi gépészeti berendezés - HMV, víz, lift, szellőzés - felújítása is üzemeltetési előnyöket kínál.

Az elmúlt évek nem csak pozitív példákkal szolgáltak. A tapasztalatok szerint a felújítások műszaki tartalma esetleges és számításokkal nem alátámasztott (pl. homlokzati hőszigetelés rétegvastagsága), a kivitelezés színvonala hullámzó, a felújítást gyakran nem a korszerűség, hanem a költséghatékonyság jellemzi.

Az érintett szakmák Magyarországon meghatározó szereplői - felelősséget érezve a folyamatok alakulásával kapcsolatban - úgy döntöttek, hogy a potenciális érintettek - lakók, közös képviselők, önkormányzati műszaki előadók, pályázatírók, építésszek - tájékoztatására rendezvénysorozatot szervez. A sorozat el kívánja látogatni azokba a városokba, melyek épületállományuk miatt jelentősen érintettek a témában, de ennek ellenére még a felújítások jelentős hányada még előttük áll. Az előadásorozat célja, hogy az említett célközönség figyelmét felhívja azokra a buktatókra, amelyek a pályázatától kezdődően egészen a kivitelezési munkák befejezéséig leselkednek a lakókra. Az előadásokon kapott információk segítenek abban, hogy a lakóközösségek műszakilag átgondolt felújítást célozzanak meg, ezeket gazdaságilag kellően megalapozottan készítsék elő pályázati támogatással vagy anélkül. Az átadott ismeretanyag segít a felújítási munkákhoz megajánlott rendszerek és anyagok, valamint a végzett munkákkal kapcsolatban elvárható műszaki tartalom megítélésében.

### Az előadásorozat előadásainak témái:

- Homlokzatok hőszigetelése (Sto Építőanyag Kft.): Komplet rendszer és megbízható, kellő számú és minőségű referenciával rendelkező kivitelező kiválasztásának fontossága. Nem rendszerelemek használata esetén nem él a rendszergarancia. Rögzítéstechnika (EJOT Hungaria Kft.): A hőszigetelés rögzítésére szánt megfelelő dübel ismérvei, megfelelő dübelszám és a dübelek kiosztása. Anyagválasztási és kivitelezési hibák képekben.

- Nyílászárócseré (REHAU Forgalmazó Kft.): Műanyag nyílászárók objektív hőtechnikai megítélése (Uw-érték). Az ablakcsere hatása a lakóegység klimatikus viszonyaira (megfelelő szellőztetés kialakítása). Szakipari falak méretezése. Megfelelő csomóponti kialakítások és a szakszerű beépítés. Homlokzati tűzterjedés. Egyéb praktikus tanácsok.

- Lapostető szigetelése (VILLAS Hungaria Kft.): Megfelelő anyagok és rendszer kiválasztása. Megbízható, kellő számú és minőségű referenciával rendelkező kivitelező kiválasztásának fontossága. A technológiai fegyelem megkövetelése.

- ESCO-konstrukció a fűtőkorszerűsítésben (Cothec Energetikai Üzemeltető Kft.): Állami támogatási rendszerekkel kombinálható harmadik feles finanszírozás. A kombinált finanszírozás lényege, hogy a társasháznak nincs szüksége saját önerőre, ill. a finanszírozási és a szolgáltatási költségek nem haladják meg az energia-megtakarítási beruházásokkal elért költségmegtakarításokat.

- Banki finanszírozás (Raiffeisen Bank Zrt.): Társasháznak és lakásszövetkezeteknek kidolgozott hitelkonstrukciók pályázati önerő kiváltására és azok követelményrendszereinek bemutatása.

A LOSZ és a fenti cégek jelenleg szervezik az előadásorozat őszi és tavaszi menetrendjét. Amennyiben a végleges program kialakul, a LOSZ az Otthonunk havilapjának aktuális számában közzéteszi azt.