



Lakásszövetkezetek és Társasházak  
Országos Szövetsége

# OTTHONUNK

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségeinek kiadványa

XX. évfolyam 2009. január

## ÚJÉVI KÖSZÖNTŐ

Az Otthonunk 2008-ban megújult formátumának ez évi első példányát tartja kezében az Olvasó és ilyenkor illik részben az elmúlt évről, részben az előttünk álló új esztendő elvárásainak teljesítéséről, feladatairól szólni.

A 2008-as esztendő az országos szövetség életében bizakodással indult, miután egy hosszas előkészítő testületi tevékenység után egy öt éves mandátum lezáró és tisztújító küldöttgyűlés előkészületei fejeződtek be, illetve 2008. áprilisában alapszabály módosítással és újabb öt esztendőre tisztségviselői választás is bekövetkezett. Az elemző és előkészületi munka alapján öt fős elnökség és felügyelő biztos választásával kezdődött meg az újabb ötesztendő mandátumidőszak, amihez egy a tagsági igényekhez illeszkedő módosított alapszabály is hozzájárult. A LOSZ szervezeti és testületi munkájában bekövetkező változások egy hatékonyabb és eredményesebb érdekképviseleti munka terveit vetítették elő. E munka nemcsak az előző időszakban áthúzódó jogalkotási igényeket szándékozott immáron végérvényesen megvalósítani, hanem azt is célul tűzte ki, hogy a társasházi, lakásszövetkezeti működési, gazdálkodási körülmények is javuljanak. Sajnálatos tény, hogy a megújulásra kész érdekképviseleti szándék nem találkozott minden tekintetben a kormányzat hallgató lakáspolitikájával és tetézte mindezt a 2008. szeptemberében kirobbant nemzetközi pénzügyi válság kedvezőtlen hazai hatása is. Ilyen előzmények, és bekövetkezett hatások alapján kényszerűen kell megállapítanunk azt, hogy bár a 2008-as év nem tekinthető az érdekképviseleti munka szempontjából sikertelennek, mégsem örvendezhetünk az elvárt feladatok maradéktalan teljesítésének. Új esztendei köszöntőnk terjedelmi korlátai miatt csak részben térhetünk ki néhány eredmény felsorolására és csak arra vállalkozhatunk, hogy a nem teljesült tagi elvárásaink 2009-re áthúzódva a megvalósulás előtt állhatnak. Ezekre visszautalva megemlíthetjük a LOSZ szervezeti változásán túl, hogy folytatódott a tagi tapasztalatcsere sorozat egy sikeres miskolci rendezvény megtartásával, társ érdekképviseletekkel karöltve elértük, hogy a Nemzeti Lakáspolitikai Tanácsadó Testület hosszú idő után ismét megújult és ágazatunk égető kérdéseit napirendjére tűzte, eredményes lobbimunkánknak köszönhetően ismét pályázati lehetőségek nyíltak általános épületfelújítási és épületenergetikai területeken és sikerült a jogalkotás területén is fékezni a LAKÁSKÓDEX törvényhozás elé kerülését. Jóllehet az itt felsorolt néhány érdekképviseleti tevékenységet érintő kérdés nem tekinthető újszerű elemnek, mégis ezen kérdésekben történő előrelépések megmutatták a LOSZ hazai lakáspolitikában betöltött elismert szerepének érvényesülését.

A 2009 év küszöbén nem lehet mást kívánni, mint a félbeszakadt és eddig még eredményt még el nem ért jogalkotási munkában most már végérvényesen kézzel fogható gyakorlati megvalósulást kiharcolni. Új esztendei első számunkban talán éppen ezért mértékadónak tekinthető az, hogy közzé tesszük a LOSZ társasházi, lakásszövetkezeti törvény módosítására vonatkozó javaslatát, evvel is igazolva azt, hogy a LOSZ-nak az eddigi ágazati érdekvégyesítő tevékenységében mutatkozó véleményező tevékenységét kezdeményező, javaslattevő irányba célszerű átalakítani. A 2008-ból áthúzódó és bizonytalan időtartamúnak ígérkező gazdasági válság hatásai vélhetően hátrányosan érintik a LOSZ lakásszövetkezeti, társasházi házkezelő szervezetek működési, gazdálkodási környezetét javító szándékát. Mindezek ellenére erről az eltökélt álláspontjáról a LOSZ nem mondhat le és következetesen olyan területeken kell eredményeket elérnie, mint pl. a jogalkotás, melyek a kormányzat részéről sem jelentenek vagy jelenthetnek az ágazat támogatására irányuló anyagi terheket. Országos szövetségünk bízik abban, hogy a kormány ezeket az igényeket, szükségüket nem vitatva befogadja és társadalmi hangulatjavító intézkedései sorába is beiktatja.

A LOSZ Elnöksége szándéka az, hogy továbbra is elkötelezetten folytatja a tagi elvárásokon alapuló érdekképviseleti tevékenységét, az általa létrehozott Otthonunk alapítvány közreműködésével oktatási, továbbképzési és információ-szolgáltatási területeken jelentős javaslatokkal áll elő. A szűkös és nehéz gazdasági körülmények közepette egy önmegtartóztató és mérsékelt költségvetési gazdálkodási politikát folytatva figyelemmel lesz a tagi terhek növekedésére. A LOSZ előtt álló feladatok teljesítése azonban nélkülözhetetlen a területi szakmai érdekképviseletek, a lakásszövetkezetek, társasházak vezető tisztségviselőinek segítő és előremutató javaslatokat tartalmazó támogatása nélkül. Ahhoz, hogy ez valójában megvalósulhasson mérlegelnünk kell lehetőségeinket, számolnunk kell a lakásszövetkezeti tagok, társasházi tulajdonosok megértésére és törekednünk kell egy kiegyensúlyozott tagi kapcsolattartás biztosítására. Ahhoz, hogy ezen céljaink és elvárásaink megvalósuljon az Otthonunk valamennyi Olvasójának eredményekben és sikerekben gazdag boldog új esztendőt kívánok a LOSZ vezető tisztségviselői és munkavállaló nevében is.

*Farkas Tamás*

## Tájékoztató

az iparosított technológiával készült lakóépületek energiatakarékos felújítási pályázatának eddigi eredményeiről, a jövőbeni pályázatok tervezett hatásairól

### AZ EDDIGI PÁLYÁZATOK FELTÉTELEI, EREDMÉNYEI

Az iparosított technológiával készült lakóépületek energiatakarékos felújítása pályázat – a „panel-program” – keretében eddig 190 ezer lakást nyert el 35 milliárd Ft állami támogatást. A támogatási döntések alakulása:

	A pályázat kiírásának éve		
	2001-2004.	2005.	2006.
Támogatott lakások száma (db)	50.000	68.000	72.000
Megítélt állami támogatás (milliárd Ft)	6	14	15
Átlagos támogatás (ezer Ft/lakás)	72 – 136	200	200

A felújítási projektek lebonyolítása 2-3 évet is igénybe vehet, így a fenti döntésekből 4,1 milliárd Ft támogatás felhasználása a 2009 – 2011. közötti évekre maradt. Ebből az összegből a 2009. évet 3,6 milliárd Ft terheli.

A pályázatot az állam a helyi önkormányzatoknak írta ki, akik helyi kiírásukban határozták meg a területükön lévő, döntő többségében lakásszövetkezeti vagy társasházi formában működő lakóközösségek számára adható támogatást, illetve annak feltételeit.

A felújítások költségének 1/3 részét az állam vállalta, további 1/3 részt az önkormányzat vállalhatta. A pályázat benyújtásának akadálya lehetett, ha az önkormányzat nem írt ki pályázatot, illetve, ha a lakóközösség nem tudta a megmaradó 1/3 sajáterőt előállítani, vagy nem tudott megszerveződni.

A 2001-2006. között minden évben meghirdetett pályázatokban:

- a külső nyílászárók energiatakarékos felújítására, vagy cseréjére,
- homlokzatok és födémek utólagos hőszigetelésére,
- épületgépészeti rendszerek (fűtési szabályozhatóság és mérés, melegvíz ellátás, szellőző rendszer, lift, elektromos hálózat közös részei) korszerűsítésére, felújítására lehetett pályázni.

A lakóközösségek a felújítást anyagi lehetőségeiket is szem előtt tartva legtöbbször egy-egy munkanemre nyújtották be, jellemzően a homlokzati hőszigetelésre vagy a nyílászárók cseréjére. A 2005-2006. években növekedett a „komplex” – szigetelést és/vagy nyílászáró cserét, valamint a fűtési rendszer korszerűsítését együttesen tartalmazó felújítások aránya.

A felújításokból származó megtakarítás

A felújításokból származó várható megtakarítás számításánál az alábbiakat kell figyelembe vennünk:

- A felújítások jelentős része folyamatban van, illetve nem rendelkezik a fogyasztás alakulását megfelelően bemutató, a felújítást követő fűtési idényre vonatkozó tapasztalattal.
- A pontos mérések több idényen keresztül történő megfigyelést igényelnének, úgy, hogy az egyes évek fogyasztását 20 oC belső hőmérsékletre, 186 nap hosszú és 4 oC külső átlaghőmérsékletű fűtési idényre kell konvertálni.
- Rendkívül sokféle a felújítás tartalma – különböző műszaki adottságok, lakásszám, fűtési mód, emberi törekvések, stb. – nehéz a beruházások és a megtakarítások kapcsolatának megteremtése.
- Az „épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról” szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet megjelenését megelőző pályázatok esetén az energetikai elvárások kevésbé szigorúak voltak, és a megtakarítások számításának alternatív módjai léteztek.

- A korábbi pályázatokban nem volt előírás a „legalább épület szintű fűtés-szabályozás és -mérés”, így előfordultak olyan szigetelési munkák, amelyek megtakarításait a lakók nem tudták realizálni.

- Az önkormányzati hatáskörben lévő távfűtési árképzés szinte kizárja a megtakarítások pontos számítását.

Az önkormányzatoktól, távhőszolgáltatóktól, a lakóközösségektől, valamint a projektek megvalósításában résztvevő tanácsadóktól és kivitelezőktől szerzett információk alapján a következő trendek rajzolódnak ki:

- a fűtési rendszerek felújítása 8-15 % megtakarítást eredményeznek,
- a komplex felújítások 40-50 % eredményt hozhatnak,
- a homlokzati hőszigetelések és a nyílászáró cserék eredménye – függvényében annak is, hogy a fűtés szabályozása elkészült-e és milyen tartalommal – a 15-30 % közötti sávba esik.
- Egy 52 m<sup>2</sup> alapterületű 43,1 GJ éves felhasználású lakás éves fűtési díj megtakarítása a 2005-2006-ban kialakult átlagos beruházás mellett 8 GJ/év, közel 20 %.

A táblázat a FÖTÁV augusztus 1-től 5,5 %-kal emelt díja alapján mutatja be az éves megtakarítást különböző energia-megtakarítási arányok esetén. A lakás éves fűtési díja 270 000 Ft, amiből a hődíj 187 000 Ft.

Energiamegtakarítás (%)	8	15	40	50
Díj megtakarítás (Ft/lakás/év)	14 960	28 050	74 800	93 500

Felhasználói tulajdonú hőközpontok kialakításának esetén további évi 10 000 – 20 000 Ft/lakás alapidíj megtakarítás érhető el, mivel akkor az alapidíj – a távhő törvény szerint – a ténylegesen lekötött hűteljesítmény alapján és nem a fűtött légtér szerint kerül kiszámlázásra. Az önálló, kompakt, korszerű, mikroprocesszoros vezérlésű új hőközpontok egy optimális, takarékos üzemeltetést is lehetővé tesznek.

A 2006-os pályázattal bezárólag a 35 milliárd Ft-al támogatott 190 ezer lakás felújítása – 105 milliárd Ft építőipari beruházás – becslésünk szerint a 2001-2009. közötti időszakban – mindösszesen 11,6 milliárd Ft megtakarítást eredményez.

### A 2008. ÉVI PÁLYÁZATOK, AZ ÖKO-PROGRAM

A 2008-ban önállóan először megjelent ÖKO-Program az országosan 650 ezer távfűtött lakás fűtési rendszerének szabályozhatóságát, valamint – opcionálisan – a költségosztók, illetve mérők felszerelését támogatja.

A szabályozhatóság önmagában is eredményez megtakarítást, de igazi hatása az épület energiahatékonyságát növelő felújításokat követően jelenik meg. Amennyiben a szabályozás és mérés lehetőségét kialakítják, de az épület energetikai jellemzőit nem javítják, annak negatív hatásai is lehetnek – pl. túlzott takarékoskodás, a „körbefűtött” lakások kikapcsolása, a rossz elhelyezkedésű lakások díjának növekedése.

A Kormány 2008. szeptemberében módosította a program támogatásának feltételeit. A beadás határidejét 2009. június 30-ban határozta meg.

### A MEGÚJULT PANEL-PROGRAM

A 2008. február 1-én meghirdetett panel-pályázat a korábbiakhoz képest – energetikai szempontból is – lényeges változtatásokat tartalmaz:

- a felújítások meg kell, hogy feleljenek az „épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról” szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet előírásainak,
- a hőszigetelés és a nyílászáró cseréje feltétele a szabályozás-mérés legalább épület szintű kiépítése,
- az energiahatékonyság és a minőség követelménye a teljes folyamatot végigkíséri,
- megjelenik a megújuló energiaforrások és az ESCO típusú megoldások támogatása.

Változott a pályázó személye: az eddigi önkormányzat helyett lehetővé tettük a társasházaknak, lakásszövetkezeteknek a pályázatban való közvetlen részvételt.  
Az állami támogatás mértéke 400.000,- Ft/lakásról 500.000,- Ft/lakásra nőtt.

A panel-pályázat beadásának határideje 2008. szeptember 30-án lezárult. Az érdeklődés minden eddigit meghaladott: A kétezret meghaladó pályázat több mint 90 ezer lakás 29 milliárd Ft nagyságrendű igényét jelenti.

A konvergencia-programban 2011-ig kb. 25 milliárd Ft áll rendelkezésre a finanszírozásra. Mivel a pályázatok kb. 5 %-ának lemorzsolódása várható, illetve a közbeszerzések és a kivitelezés elhúzódnása miatt a kifizetések egy része 2012-ben fog megjelenni, a kifizetés ütemezhető. A tartalmilag és formailag megfelelő pályázatok teljes körűen támogathatók.

Az ÖM a következő pályázat meghirdetését legkésőbb 2009. szeptemberéig tervezi, de a kiírás feltétele, hogy új források álljanak rendelkezésre.

Ezekhez a felújításoknak a megvalósításához 2013-ig közel 29 milliárd Ft állami támogatás, 90 milliárd Ft beruházás szükséges, amivel további 90 ezer lakás – az eddiginél jobb minőségű és hatékonyabb felújítása valósítható meg. Ezek a munkák jelentősen hozzájárulnak az építőipari kapacitások lekötéséhez, a munkahelyek megőrzéséhez, újak teremtéséhez.

(A LOSZ Elnöksége által megtárgyalt, a Nemzeti Lakáspolitikai Tanácsadó Testület 2008. november 26.-i ülésén elfogadott háttéranyag.)

## ADÓ kérdések és válaszok Személyi jövedelemadó

Utazási költségtérítés feltüntetése az szja-bevallásban

Munkavállalónk saját gépjárművét használja árubeszerzés céljára, ügyintézésre, amit az aktuális üzemanyagár és a norma alapján számolunk ki, valamint a munkába járást 9 Ft/km-rel számoljuk el. Ezt a saját adóbevallásába be kell-e állítani, igazolást szükséges a munkáltatónak kiállítani ezekről a jövedelmekről?

A vállalkozás alkalmazottjának juttatott költségtérítésről a munkáltatónak igazolást kell kiállítania az alkalmazott részére, aki a személyi jövedelemadó bevallásában köteles a költség térítését bevallani (Szja-bevallás 2. sora). A felmerült költséget részletes útnyilvántartással kell igazolni, ami egyébként a költségtérítés szabályos kifizetésének alapbizonylata is egyúttal.

Munkabérelőleg kifizetése

Az Szja-törvény hatályos rendelkezései értelmében a folyósítókör érvényes minimálbér ötszörösét meg nem haladó összegben felvett és legfeljebb 6 havi részletben visszafizetett munkabérelőleg személyi jövedelemadó- és járulégmentes.

Abban az esetben, ha a munkabérelőlegként felvett összeget a munkavállaló 6 hónapos részletekben visszafizette, kérhet-e adó- és járulégmentesen újabb munkabér előleget?

Például:

1. 2008. februárban felvett a dolgozó 200 ezer forintot, amelyet 6 hónap alatt visszafizetett (márciustól júliusig). Újabb előleget kér augusztusban, 100 ezer forintot 6 havi levonásra.

Az összeghatár alatta van a minimálbér ötszörösének, azonban új időbeli hatályt előlegként külön-külön kell-e értelmezni, mivel új előző kölcsönt visszafizette, vagy pedig éves szinten összevontan kell kezelni?

Amennyiben a 200 ezer forintot 3 hónap alatt fizeti vissza, a 100 ezer forintot szintén 3 hónap alatt törleszti, ez adó- és járulégmentes?

Itt az összeghatár és időbeli hatály úgy gondolom, megfelel az adó- és járulégmentesség kitételének.

2. 2007-ben kért 80 ezer forint munkabérelőleget, amelyet 2008. februárig visszafizetett. Augusztusban ismét kért előleget, 100 ezer forintot 6 havi visszafizetésre.

Adható-e adó- és járulégmentesen, külön-külön kell elbírálni a két előleget?

Az Szja-tv. 72. §(4) bek. g) pontjában leírtak alapján nem kell figyelembe venni a jövedelem megállapításánál kamatkedvezményként, azt a munkabér előleget, amely a folyósítókör nem haladja meg az érvényes minimálbér ötszörösét, ebben az értelemben a két munkabérelőleget külön-külön kell nézünk, mivel a munkabérelőleg visszafizetése után történne az újabb munkabér előleg kifizetése?

Miután nem találtam a munkabér előleg folyósítási rendjével kapcsolatban más utalást erre a helyzetre, ezért kérjük szíves tájékoztatásukat.

2008. január 1-jétől a minimálbér 69 ezer forint/hó.

Az Szja-tv. 72.§ (4) bekezdés g. pontja értelmében a jövedelem megállapításánál nem kell figyelembe venni a következő jogcímenek és a következő feltételekkel fennálló követelések utáni kamatkedvezményt olyan munkabérelőleg esetében, amelynek folyósítása legfeljebb hat havi visszafizetési kötelezettség mellett, legfeljebb a folyósítás napján érvényes minimálbér havi összegének ötszörösét meg nem haladó értékben történik. Ha a munkáltató az általa az előzőek szerint folyósított munkabérelőleg visszafizetése előtt újabb munkabérelőleget folyósít, arra ez a rendelkezés nem alkalmazható.

E paragrafus értelmében többször is kérhet előleget a munkavállaló, de a kamatmentesség feltétele, egyszer az, hogy az előzőt visszafizette, másodszor pedig az, hogy az így kért összegeket összesítve, annak mértéke az érvényes minimálbér ötszörösét nem haladhatja meg éves szinten (69 000 x 5 = 345 000). E paragrafus nem rendelkezik arról, hogy a tárgyévben vissza kell fizetni a munkáltatói kölcsönt, csak annak maximális intervallumát rögzíti. Tehát ez az intervallum több évet is érinthet.

A társasházi számvizsgáló tiszteletdíja

A társasház közgyűlése a számvizsgáló bizottság tagjává választotta a magánszemélyt, mely tevékenységre tekintettel a közös költség egy meghatározott részét nem kell meg fizetnie. Keletkezik-e adókötelezettsége a magánszemélynek, és ha igen milyen?

A társasház közgyűlésének a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27. (2) bekezdése szerint számvizsgáló bizottságot kell választania. Mivel a számvizsgáló bizottság tagjai az előzőekben hivatkozott jogszabály alapján választott tisztségviselők, ezért a tevékenységük ellenértékéért megszerzett juttatást (esetünkben a közös költségből elengedett összeget) nem önálló tevékenységből származó jövedelemnek kell tekinteni az Szja-törvény 24. (1) bekezdés e) pontja alapján.

A nem önálló tevékenységre tekintettel adott juttatás az összevont adóalap része, így utána a Szja-törvény 30.§-ában meghatározott adótábla szerinti kulcsok alapján (18, illetve 36 százalé) kell az adót megfizetni.

Fordított adózás: épülettervezés

Cégünk épületgépészeti tervezéssel foglalkozik. Fordítottan adózik-e a tervezés? Ugyanis ez szolgáltatásnyújtás, és ingatlanhoz kapcsolódik.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. Törvény 2008. május 1-jéig hatályban lévő 142. § (1) bekezdés b) pontja szerint az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti az ingatlanhoz kapcsolódó építés-szerelési, fenntartási, takarítási, tisztítási, karbantartási, javítási, átalakítási és bontási szolgáltatások nyújtása esetében. A jogszabályhely tehát taxatíven felsorolja azokat a szolgáltatásokat, amelyek esetében a fordított adózás szabályait kell alkalmazni. Az épületgépészeti tervezés és általában a tervezés nincs megnevezve a felsorolásban, ezért a tervezés után egyenesen kell adózni.

2008. május 1-je után hatályos Áfatörvény változatlanul szabályoz a tervezés vonatkozásában, továbbra sem kell ezen szolgáltatás után fordítottan adózni.



## Tájékoztató

a Közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről szóló 38/1995-ös Kormányrendelet, helyett új törvényi szabályozás kialakítására, illetve a jelenlegi kormányrendeleti szabályozás módosítására vonatkozó LOSZ szempontokról

Arra tekintettel, hogy időközben (a 2007-es év elején) a Környezetvédelmi és Vízgazdálkodási Minisztérium részéről előterjesztésre került a víziközművekről és a víziközmű szolgáltatásról szóló törvényjavaslat, a véleményünket és javaslatainkat, nem konkrét jogszabályhelyekhez kapcsoltnak terjesztjük elő, mert a 38/1995. számú Kormányrendelet szabályozásához mérten előterjesztett szövegszerű módosító javaslatokat előterjeszteni nincsen értelme (bár ilyen szövegszerű javaslattal is rendelkezünk). A jelzett törvényjavaslat viszont jelenleg nincs napirenden, az azonban valószínűsíthető, hogy a törvényi szintű szabályozás kialakítására sor fog kerülni, ezt szorgalmazza a LOSZ is. A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) az elmúlt 15 évben számos alkalommal kezdeményezte a Kormánytól a közműves vízellátásról szóló 38/1995-ös kormányrendelet felülvizsgálatát, illetve a használati hideg-meleg ivóvíz szabályainak törvényi szintű kialakítását.

1. A javasolt érdekképviseleti álláspont megfogalmaz távoli és közelebbi alternatív célt. A távolabbi jövőbeni ideáltipikus célunk az volna (természetesen már most is konkrét módosítási javaslatként megfogalmazva), hogy a bekötési főmérők a több-lakásos lakóépületeknél bizonyos határidővel kerüljenek kiiktatásra és bizonyos határidővel a teljes mellékmérősítettség elérése, és előírása esetén a mellékmérőkön, akkor már vízmérőkön mért értékek alapján történjen meg a fogyasztás elszámolása. Ez esetben a bekötési vízmérő, mint ellenőrzési tényező sem kerülne alkalmazásra, teljes egészében megszüntetésre kerülne. Ennek a távoli célnak jelenleg akadály, hogy a mellékvízmérők a fogyasztók tulajdonában vannak, ahhoz hogy ez a kötelezettségrendszer működjön szolgáltatói tulajdonba kell kerülniük, illetve olyan helyre volna szükséges felszerelni őket, melyhez való hozzáférés és a mérés-leolvasás a szolgáltatók számára hozzáférhető, megoldható. Ezt a feltételrendszert akkor lehet konkrétan javasolni, ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény rendelkezései és a kapcsolódó alacsonyabbrendű jogszabályok ezeket a feltételeket mint létesítési feltételeket előírják. Ebben az esetben egy mindazon épületeknél melyeknél a mérés így átalakítható, illetve melyek ilyen szabályozás mellett kerülnek kialakításra, illetve melyeknél a fogyasztói közösség (fogyasztók összessége) és a szolgáltató ebben megegyezik, már a bekötési vízmérő figyelmen kívül hagyásával, a jelenlegi, vagy annak megfelelő kategóriájú mérők alkalmazásával lehet mérés és elszámolást lefolytatni. Fontos a jövőbeni szabályozásban megjeleníteni, hogy nem csak a telek ingatlanhoz kapcsolt bekötési vízmérő lehet szolgáltatási pont, hanem az egy telken található egyes lakások vízmérői is szolgáltatási csatlakozási pontként szolgálhatnak, azaz az ingatlan fogalmát ezen szolgáltatási jogviszonyonál is az ingatlan-nyilvántartási szabályok figyelembe vételével kell megállapítani és használni.

2. A mindezidáig képviselt érdekképviseleti álláspont azt tekinti a szabályozás alapjának, hogy a bekötési főmérő csak abban az esetben fogadható el az elszámolás alapjául, ha az adott lakóépület bekötési főmérőjéhez kapcsolódó épületben nincs valamennyi vízvételi helyen hitelesített és szabályszerűen (terv szerint kivitelezett, ellenőrzött és plombált) beépített mellékvízmérő. Ellenkező esetben az elszámolás alapjául a mellékvízmérő adatai szolgálnak. Ez utóbbi esetben felmerülhet az eltérő, elkülönülő tulajdoni viszonyok kérdése, ugyanis a szolgáltató társaságok tulajdoni viszonya csak a bekötési főmérőig terjed, míg lakóépület vízvezeték hálózata, a mellékvízmérők a lakásszövetkezet, társasház közös tulajdonában, illetőleg a tagok, tulajdonosok magántulajdonában állnak. Itt ajánlható

megoldásnak tűnik a szolgáltató és a házkezelő szervezet közötti tulajdonviszonyokat áthidaló megállapodása (pl. karbantartási megállapodás), vagy a hasonló tulajdoni viszonyokat tartalmazó villamos energia, vagy gázenergia szolgáltatási törvények alkalmazási gyakorlata. Az érdekképviseleti álláspont további részét képezi a hitelesített időszakon túli mellékvízmérők költség megosztóként történő elszámolási lehetőségének szabályozási igénye, ami a távhőszolgáltatási gyakorlatból ismert szolgáltatói feladatnak tekintené a számlázás és díjbeszedés kérdését, természetesen a házkezelői mérőállási adatok közlési kötelezettsége mellett. Természetesen az 1. pontban meghatározott megoldás alkalmazása esetén a vízmérőig terjedő vezeték szakasz vizsgálati ellenőrzési kötelezettségét is a szolgáltatóra kellene testálni, aki ennek ellenértékét megfizethetné a fogyasztóval (lakástulajdonosokkal), akik kötelesek lennének túrni a szolgáltató ezzel összefüggő tevékenységét meg a lakásukban is.

A LOSZ álláspontja szerint a vízszolgáltatáshoz hasonló vezetéktulajdoni kérdések, pl. a villamos energia, ill. a gázszolgáltatás esetében is előfordul, e szolgáltatóknál mégsem merül fel e tulajdoni helyzetre hivatkozással az egyéni és egy esetlegesen beépítendő főmérő közötti különbözetek házkezelő szervezet irányába történő pótlólagos elszámolása. A közüzemi vízszolgáltatás jelenlegi szabályozási kereteinek átalakítására vonatkozó javaslatunk megtételének gyakorlati oka, hogy a közüzemi szolgáltatás igénybevételéhez kapcsolható fogyasztói és fogyasztóvédelmi jogosultságok száma és mértéke az elmúlt évtizedekben megsokszorozódott. A közüzemi szolgáltatási ágakban az alapvető fogyasztói jogok szinte minden esetben egyértelmű törvényi szabályozási háttérrel rendelkeznek, ráadásul a fogyasztóvédelmi jogalkalmazási gyakorlat és a speciális fogyasztóvédelmi szabályozás is megkülönböztetett figyelmet szentel a közüzemi szolgáltatásokhoz kapcsolódó fogyasztói jogok megjelenítésének és a kapcsolódó érdekek érvényesíthetőségének.

A kérdésfelvetés alapvetően érinti a szabályozás egyik sarokpontját: a szolgáltatási pontot, illetve annak helyét is a jogviszonyon belül, hiszen a jelenlegi szabályozás egyértelműen a bekötési vízmérőhöz köti a szolgáltatási pontot, függetlenül a mellékvízmérős konstrukció lététől vagy nemlététől. Véleményünk szerint a mellékvízmérős szolgáltatási szerződésnél a szolgáltatási pont a mellékvízmérő illetve az utána elhelyezhető kifolyási pont, így a szolgáltatási határ áthelyezéséhez szükséges jogelvi áttörés máris megtörtént. Ebből a nézőpontból másodlagos szerepe van a tulajdoni kérdéseknek, melyek szerintünk alapvetően rendezettek, illetve a keletkező problémák rendezéséhez figyelembe vehetők az egyes közüzemi szolgáltatási módoknál már kialakított tulajdoni és szabályozási, valamint felelősségi konstrukciók, de mondhatjuk azt is, hogy jelen pillanatban megfelelő a szabályozás a tulajdoni illető kötelezettségeknél, hiszen a kötelezettség mindig azé, aki a tulajdon, legfeljebb egy átmeneti kockázatviselési kötelezettség érinti a szolgáltatókat.

Az ingatlanon lévő fogyasztási helyek teljes körű mellékvízmérősítése esetén a főmérőn és a mellékvízmérőkön mért összes fogyasztási értékek közötti eltérésből adódó fogyasztó-szolgáltató kapcsolatát terhelő probléma megvizsgálása. A LOSZ javaslata, hogy ebben az esetben – az ingatlan minden fogyasztói helye mellékvízmérővel ellátott – az elszámolás és a díjfizetés alapja a mellékvízmérőkön mért fogyasztás összege legyen. Az ingatlan főmérője ez esetben ellenőrző mérőként működhetne. Ha az eltérés egy nagyobb mértéket, mondjuk 5%-ot meghaladna, akármelyik irányban a szolgáltató köteles lenne megvizsgálni ennek okait, ezt a lakásszövetkezetnek társasháznak és az érintett lakástulajdonosoknak túrni kellene, és konkrét probléma esetén meghatározott időn belül a hibát annak kellene elháríttatnia, akinek tulajdonában álló vezeték szakaszt a hiba érint.

A közüzemi vízszolgáltatás szempontjából a harmadik nagy területen az egészségügyi viszonylatban a kötelezettségek egyértelműek, felelősségi viszonyok és a felelősség kérdése is meghatározott. A mellékvízmérős szolgáltatási szerződés önálló, mellérendelt és egyenértékű jellegét és az ehhez kapcsolódó szolgáltatási pont kialakításának kötelezettségét alapkérdésként kell kezelni, a kérdés eldöntése döntően befolyásolja a kapcsolódó problémák megoldását, hiszen ezzel a konstrukcióval a lakásszövetkezetek és társasházak mögöttes felelősségi helyállása egy csapásra megszűnne vagy minimálisra csökkenne. Szükségszerűnek véljük a szolgáltatási pont megvásárlásának lehetőségét vagy áthelyezését a mai szabályozás szerinti főmérőtől a mellékmérőhöz, ha a mellékmérő az összes szükséges fizikai kritériumnak megfelel és a mellékmérő tulajdonosa vállalja rá eső (hozá tartozó) csőszakasz karbantartásának kötelezettségét vagy/és költségét, és a szolgáltatóval jogszabályilag meghatározott feltételek között együttműködik.

Hitelesített „mellékvízmérők” beszerelését követően a fogyasztó természetes igénye, mely véleményünk szerint nem tagadható meg, hogy a mellékmérő által mért fogyasztásnak megfelelő díjat kelljen a szerződéses kötelezettségvállalásának megfelelően megfizetni. A bekötési vízmérő műszaki színvonalát és pontosságát tekintve jobb, mint a mellékvízmérő (különösen több mellékvízmérő együttesen), ezt egyáltalán nem vitatjuk, de jelenleg mind a két műszertípus hitelesített és a magyar jogrendszer által elismert, ezen az alapon tehát közöttük különbséget tenni nem lehet. A főmérőn, illetve a mellékmérők összességén mért mennyiségek közötti eltérés legfőbb oka a szakvélemények alapján a mérők eltérő pontossági osztálya, ugyanakkor hiteles mérésre és ennek alapján történő elszámolásra mindegyik alkalmas. Tehát egy kétféle mérési pontossági osztályú mérőeszközzel meghatározott mennyiség közötti különbséget fizettetik meg – jelenleg jogszerűen – a szolgáltatók azokkal is, akik már egyedi szerződéses viszonyban vannak a szolgáltatóval és a maguk részéről mindent elkövettek, hogy csak a saját hitelesített mellékmérőjükön mért fogyasztásukat kelljen megfizetniük.

A nem teljes mellékvízmérősítettségnél is elgondolkodtató megoldási lehetőségnek tűnik, ha a mellékvízmérők alapján történő elszámolási mód megvalósulna azzal, hogy a mellékmérő nélküli (hiányzó) vízvételi helyekre jogszabályban meghatározott mértékű átalány volna megállapítható, illetve válna elszámolhatóvá. Ha az előzményben szereplő elveket elfogadjuk, akkor a mellékvízmérők egyenjogúsítása a fenti megoldást erősítheti.

A hatályos szabályozás okozta ellentmondások feloldását az érvényben lévő kormányrendelet módosításával már nem lehet megoldani, szükséges az adott jogviszonyösszesség magasabb szintű, garanciális törvényi szabályozása.

A fenti szempontok alapján várjuk 2008. november 30-ig az egyeztetési folyamatban részt vevő érdekképviseletek, lakásszövetkezetek, társasházak konkrét és általános javaslatait, melyek megérkezését követően a jelenlegi javaslatok még egyszer szövegszerű átdolgozásra kerülnek. Javaslatunk szerint a LOSZ-nak az előzetes előterjesztési folyamatban nem kellene javaslatait más ágazati érdekképviselekkel, szövetségekkel egyeztetnie, ezt az egyeztetést a jogszabályalkotási folyamat első és második fázisában az illetékes Minisztériumnak kellene lefolytatnia, ebben a LOSZ segídezhetne, de jobbak a pozícióink és rövidebb a folyamat, ha előzetes egyeztetéseket nem kezdeményezünk.

(A LOSZ Elnöksége 2008. november 26.-i ülésén megtárgyalt és jóváhagyott háttéranyag.)

## Magyar Közlönyben

megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok  
(2008. november 24-től – 2008. december 11-ig)

277/2008. (XI.24.) Korm. r. MK 166. szám  
Az építésügy, a településfejlesztés és –rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról

14/2008. (XI.24.) MNB r. MK 166. szám

A jegybanki alapkamart mértékéről  
A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Mnbvtv.) 60. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján fennálló jogkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. §  
A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntése értelmében a jegybanki alapkamart mértéke 11 %.

2. §

(1) E rendelet 2008. november 25-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapkamart mértékéről szóló 11/2008. (X.22.) MNB rendelet

(3) E rendeletet a Magyar Nemzeti Bank az Mnbvtv. 60. § (5) bekezdése alapján honlapján és elektronikus hírügynökségi oldalán 2008. november 24-én hirdeti ki.

286/2008. (XI.28.) Korm. r. MK 169. szám

A lakossági vezetékes gázfogyasztás és távhőfelhasználás szociális támogatásáról szóló 289/2007. (X.31.) Korm. rendelet módosításáról

27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM e.r. MK 170. szám

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

16/2008. (XII.8.) MNB r. MK 173. szám

A jegybanki alapkamart mértékéről  
A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Mnbvtv.) 60. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján fennálló jogkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. §

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntése értelmében a jegybanki alapkamart mértéke 10,5 %.

2. §

(1) E rendelet 2008. december 9-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapkamart mértékéről szóló 14/2008. (XI.24.) MNB rendelet

(3) E rendeletet a Magyar Nemzeti Bank az Mnbvtv. 60. § (5) bekezdése alapján honlapján és elektronikus hírügynökségi oldalán 2008. december 8-án legkésőbb a hatálybalépés időpontjában hirdeti ki.

2008: LXXXI. tv. MK 174. szám  
Egyes adó- és járuléktörvények módosításáról

2008: LXXXII. tv. MK 174. szám  
A Magyar Köztársaság 2009. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról

28/2008. (XII.10.) IRM r. MK 175. szám  
A bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes rendeletek módosításáról

2008: LXXXVI. tv. MK 176. szám  
A Nemzeti Civil Alapprogramról szóló 2003. évi L. törvény módosításáról

## Otthonunk Alapítvány és LOSZ közös pályázati kiírás

Az Otthonunk Alapítvány Kuratóriuma és a LOSZ Elnöksége a lakóközösségek épületeinek minél magasabb színvonalú működtetése, a fejlettebb országokban alkalmazott műszaki és egyéb módszerek tanulmányozása, a lakóépületek vagyonvédelmének elősegítése érdekében csatlakozik az Aegon Magyarország Általános Biztosító Zrt lakótömb biztosítási állománynövelő felhívásához és ehhez kapcsolódóan pályázatot hirdet – későbbi időpontban meghatározandó külföldi szakmai utazásra és szakmai konferencián történő részvételre.

A pályázat meghirdetésének kiemelt célja az épületek pénzügyi értelemben vett biztonságos, tervezhető üzemeltetéséhez szükséges szakmai ismeretek bővítése, a biztosítási kultúra javítása közösségi és egyéni szinten is.

A szakmai konferencia és utazás időpontja: 2009. június ( a szervezés függvényében)

A pályázati szempontok:

1. Pályázatot nyújthat be valamennyi LOSZ közvetlen és a LOSZ-tag megyei szervezetihez tartozó lakásszövetkezet és társasház.
2. A pályázaton való részvételnek előfeltétele, hogy a pályázó lakásszövetkezet/társasház rendelkezzen az épület egészét magába foglaló tömbbiztosítással, LOSZ támogatói státusszal is rendelkező, meghatározó piaci súllyal rendelkező biztosítótársaságnál. Előnyt élveznek azon pályázók, akik a biztosítási szerződésüket 2008. 11. 15. és 2009. 05. 31. között kötik meg.

A pályázatnak tartalmaznia kell a tömbbiztosítás főbb adatait:

1. A biztosítótársaság nevét
  2. A lakóközösség által fizetett éves díjat
  3. A szerződéskötés időpontját
  4. A biztosítási kötvény egyszerű másolati példányát, továbbá annak igazolását, hogy a pályázó LOSZ tagsági díját hiánytalanul megfizette, tagdíjartozása nincs.
- Egy-egy szövetkezet/társasház, a fenti időszakban kötött több szerződése együttesen kerül figyelembe vételre.
5. A pályázat útján elnyerhető szakmai utazói helyek száma: 25 fő, konferencia résztvevők száma max. 200 fő.
  6. Egy lakásszövetkezet/társasház egy pályázatot nyújthat be, így egy-egy helyre pályázhat.
  7. A pályázatok benyújtása folyamatos, végső határideje 2009. május 31. napja. A pályázatok elbírálásának tervezett időpontja 2009. június 10.
  8. A pályázatok elbírálásának elsődleges szempontja, a lakóközösség egésze által befizetett éves díj mértéke, másodlagos szempont a biztosítás megkötésére a fentiekben meghatározott időszakban kerüljön sor.
  9. A szakmai utazásra, illetve a konferenciára szóló meghívásokat a nyertes pályázóknak a döntést követő 5 munkanapon belül küldjük meg.

Budapest, 2008. december. 18.

Otthonunk Alapítvány Kuratóriuma  
LOSZ Elnöksége

## TÁJÉKOZTATÓ

a hulladékgazdálkodási jogszabályok módosítására  
vonatkozó LOSZ szempontokról

Érintett jogszabályok:

2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról

a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről szóló 224/2004. (VII. 22.) Korm. rendelet, A települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet.

1. A legfontosabb elérendő cél, hogy a lakásszövetkezetek és társasházak kényszerfogyasztói pozíciója megszűnjön, a hulladék termelője, előállítója, tehát az a személy akinek tevékenysége folytán a hulladék keletkezik feleljen a hulladékkal okozott környezetszennyezés megszüntetéséért (a fogyasztó kötelezésének elve), a környezeti állapot helyreállításáért. A hulladéktermelésének helyéül szolgáló ingatlan tulajdonosa, használója legyen felelős a hulladék sorsáért ( a lakás, családi ház tulajdonosa). Elsődlegesen annak a fizetési kötelezettsége álljon be, akinek a tevékenysége vagy mulasztása folytán a hulladék létrejött, és csak kiegészítő jelleggel az aki birtokolja a hulladékot, ugyanis éppen a társasházi és lakásszövetkezeti gyakorlatban fordul elő, hogy a lakásszövetkezet és a társasház kerül kötelezett pozícióba, holott a hulladékot az önálló lakástulajdonnal rendelkező tulajdonosok, lakásszövetkezeti tagok és nem tag tulajdonosok állították elő.

2. Olyan megoldást kell találni, melynek alapján Többlakásos lakóépület esetén a fenti kötelezettség a lakásszövetkezetet, társasházat, illetve az ingatlankezelő további szervezetet terhelje, de csak akkor, ha a szolgáltatóval hulladék elszállítására, kezelésére vonatkozó közszolgáltatási szerződést kötött. A tár-

gyi szerződés megkötésére a lakásszövetkezetet, ársasházat természetesen csak a saját közgyűlése jogosíthatná fel. Szerződéskötési kötelezettség előírása a lakásszövetkezet és a társasház vonatkozásában csak akkor képzelhető el, ha a szolgáltató teljesíti mindazokat a feltételeket, melyeket az adott önkormányzat rendelete előír a törvényi felhatalmazás alapján, illetve a lakásszövetkezeti tagok, nem tagtulajdonosok és a társasházi tulajdonosok ezen szerződési jogosítványukat a lakásszövetkezetre és társasházra testálják. Ha ilyen szerződés hiányában a többlakásos lakóépületben található lakások tulajdonosai, birtokosai vagy használói legyenek kötelesek a hivatkozott jogszabályhelyben meghatározottaknak megfelelően eljárni. Pozitívumnak tekinthető, hogy így a szolgáltató is megfelelő szerződés megkötése esetén biztosan számíthat a lakásszövetkezet, társasház részéről együttműködésre, sőt ezek részletes feltételei rögzíthetők és ebben az esetben ki is kényszeríthetők.

3. A törvényi szabályozást úgy kell átalakítani, hogy tárgyban meghozandó önkormányzati rendelet kötelező tartalmi elemei közé kerüljön be, hogy az önkormányzat a saját hatásköri lehetőségei között szabályozza a lakásszövetkezetekre, társasházakra vonatkozó speciális feltételeket is, (ehhez persze az előzőekben írt módosításra párhuzamos, előzetes feltételként szükség lenne). Az Önkormányzati szabályozás ilyen ki- szélesítése mindenképpen célszerű volna, mert így a helyi igényekhez, lehetőségekhez lehetne a szabályozást igazítani.

4. A jelenlegi törvényi szabályozás szerint hulladékkezelési közszolgáltatás igénybevételéért az ingatlanulajdonost terhelő díjhátralék és az azzal összefüggésben megállapított késedelmi kamat, valamint a behajtás egyéb költségei adók módjára behajtható köztartozásnak minősülnek. Az előzőekben jelzett változtatási igények realizálódása esetén a szabályozásnak értelem szerűen itt is módosulnia kellene oly módon, hogy a több



lakásos lakóépületek vonatkozásában az adók módjára való behajtásnak a lakásszövetkezet és társasház ellenében akkor volna lehetősége, ha a fentiekben hivatkozott szerződés megkötésre került. Szintén ide kapcsolódó módosítási igény, hogy az adók módjára történő behajtás feltételeit egyértelműsíteni kell, szükség van e az ilyen behajtáshoz hatósági határozatra (az Art. szerint igen, de a gyakorlat szerint nem feltétlenül) ezt egyértelműen tisztázni kell, ne bírói gyakorlat döntsön ilyen fontos kérdésben. A másik kérdéskör, hogy visel-e a költségvetés mögöttes felelősséget, ha nem az hogy lesz közszolgáltatás, kinek a kontójára lesznek a nem fizetők kiszolgálva. A mögöttes költségvetési felelősséget ebben a §-ban előíró rendelkezés ugyan 2006-ban kikerült a törvényből, javasolható ezen rendelkezés visszaállítása.

5. A Hulladékgazdálkodásról szóló Törvényben kapott felhatalmazáson alapszik a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről szóló 224/2004. (VII. 22.) Korm. rendelet, mellyel összefüggésben általánosságban felvethető, szükséges volna megjeleníteni a lakásszövetkezeti, társasházi speciális helyzethez illeszkedő ajánlattevők előnyben részesítésének feltételeit a közszolgáltatási szerződés megkötésénél. Ebben a kérdésben konkrét megoldási javaslatunk nincsen, de logikusnak tűnik, hogy aki hajlandó a lakásszövetkezeti, társasházi viszonylathoz illeszkedni, és akivel a társasházak és lakásszövetkezetek együtt kívánnak működni, az előnyt élvezzen azzal szemben, aki ezzel összefüggésben plusz kötelezettségeket nem vállal.

6. A települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet, mely szintén a Hulladékgazdálkodásról szóló Törvény felhatalmazó rendelkezésén alapszik, váltotta ki a legtöbb vitát. Általánosságban azt mondhatjuk, hogy Ennek az EüM. rendeletnek az átdolgozása szükséges, teljesíthetővé kell tenni a szabályozást. Ebbe az is beleférhet, hogy lakásszövetkezetre, társasházra némileg elkülönített, könnyített szabályozás legyen. Ide értendő a közös edényzetre vonatkozó valamilyen jellegű szabályozás kialakítása. Ez annyira szakmai, hogy nincsen rá konkrét elképzelésünk. Annyi bizonyos, hogy úgy kell a szabályozást kialakítani, hogy a többlakásos lakóépületeknél lehetőség legyen arra, hogy a lakástulajdonosok szerződéses jogviszonyba kerülhessenek a szolgáltatóval. Megoldási javaslat: Olyan feltételek kialakítása melyeknél legalább az esélye megvan annak, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak teljesíteni tudják az előírt feltételeket. Jogelvíleg nem vitatható, hogy alapvetően fogyasztói feladat a hulladéktároló edények elhelyezése és részben tisztítása, de sok esetben általában nincsenek meg ennek feltételei. Nem felel meg az állandó szabálysértés és a fenyegetettség tudatában létezni, inkább úgy kellene a fenti szabályozást módosítani, hogy az kezelje a lakásszövetkezetek, társasházak esetében felmerülő ilyen problémákat. Sok esetben az épületekben ilyen tároló helyiségek nem is kerültek kialakításra, vagy az idők folyamán az épületekben lévő tárolókat átalakították, sok esetben a tárolóedények szükség-szerűen közterületen találhatóak. Általában a helyi rendeletek, sem tartalmaznak-e vonatkozásban részletszabályokat. Egyértelmű rendelkezésre volna szükség, hogy milyen feltételek mellett tárolható közterületen a tároló edény. Ugyanez a helyzet a tároló edények tisztításának az előírásrendszerével és a közegészségügyi követelményekkel is. Nem arról van szó, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak ne akarnának a jogszabályi

követelményeknek eleget tenni, de a jelenlegi előírásoknak jó részt csak részben, vagy egyáltalán nem képesek megfelelni, elsősorban adottságaik és nem saját magatartásuk miatt, illetve csak olyan rendkívüli költségráfördítással lennének képesek az előírásoknak megfelelni, mely ráfordítást a tagjaik, tulajdonostársaik anyagi helyzete alapján nem tudnak vállalni.

7. Felmerült a lehetősége az elmúlt időszakban, hogy a szelektív hulladékgyűjtésben a lakásszövetkezetek, társasházak olyan módon részt tudnának vállalni, hogy kialakítható technikailag, már a magas épületek szemétdobóinak szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas konstrukciója, illetve a lakásszövetkezetek társasházak szelektív hulladékgyűjtésre történő ösztönzésének, jogi feltételrendszerét is célszerű volna kidolgozni.

8. A 164/2003. (X. 18.) Korm. Rendelet, mely a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szól, rendelkezéseit érintheti a módosítási folyamat azzal összefüggésben, hogy a Hulladékszállításra vonatkozó közüzemi szerződés általános szabályozási feltételeinek jogszabályi szintű megjelenítése ezt a kormányrendeletet is érinti. Itt is szabályozni kellene a társasházi lakásszövetkezetek specialitásokat. Mindez összefügg a fentiekben említett speciális szerződéskötési kötelezettséggel és a szerződések kötelező és ajánlott tartalmával. Ezen módosuló tartalom a törvény szabályváltozás tartalmától függ.

A fenti szempontok alapján várjuk 2008. november 30-ig az egyeztetési folyamatban részt vevő érdekképviseletek, lakásszövetkezetek, társasházak konkrét és általános javaslatait, melyek megérkezését követően a jelenlegi javaslatok még egyszer szövegszerű átdolgozásra kerülnek. Javaslataink szerint a LOSZ-nak az előzetes előterjesztési folyamatban nem kellene javaslatait más ágazati érdekképviselőkkel, szövetségekkel egyeztetnie, ezt az egyeztetést a jogszabályalkotási folyamat első és második fázisában az illetékes Minisztériumnak kellene lefolytatnia, ebben a LOSZ segítkezhetne, de jobb a pozícióink és rövidebb a folyamat, ha előzetes egyeztetéseket nem kezdeményezünk.

(A LOSZ Elnöksége 2008. november 26.-i ülésén megtárgyalt és jóváhagyott háttéranyag.)

## KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

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

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

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

## Harminc évesek lettünk.

1979 április 24.-én, több előzetes kísérlet és próbálkozás után, Győrben 36 Lakásszövetkezet megalapította Győri Lakásszövetkezetek Gondnoksági- Karbantartó Társasága elnevezésű szervezetet.

A társaság alapításának célja, „a Győri Lakásépítő, Fenntartó és garázsszövetkezetek karbantartási, felújítási, építésszervezési, ügyviteli munkáinak szervezetszerű biztosítása, ezeknek kellő időben, jó minőségben történő elvégzetése.”

A társaság székhelye (jelenleg is), az akkori Városi Tanács VB. által rendelkezésre bocsátott irodákban van, Győr könnyen elérhető helyén a Bán Aladár utcában.

Az évek múltak, lakások épültek, új Lakásszövetkezetek, Társasházak alakultak, a társaság tagjainak száma bővült, illetve szűkült is, mert több kis lakásszövetkezet kettő nagyra alakult át.

Mivel a tag szervezetek vezetői megbízatásukat társadalmi munkában és nem főfoglalkozásként végzik, a Társaság mindenben teljesítette, megalapítása céljaként kitűzött feladatait. Segítette, tájékoztatta a tag szervezetek vezetőségeit az aktuális gazdasági és törvényi változásokról, figyelemmel kísérte a tagok építési felújítási munkáinak végzését, saját javító, karbantartó részlegével a kisebb kivitelezéseket is szakszerűen elvégezte.

A társaság szervezésében és kivitelezésében 1989.-től közel 10000 lakás egyedi hideg- és melegvíz-mérősítését végeztük el, alvállalkozók bevonásával.

A rendszerváltáskor, mivel a Társaság, törvényi kereteken kívül került, a tagok elhatározásából, jogfolytonos jogutódként 1990. január hó 1. napjával, először a Lakásszövetkezeti Szolgáltató Egyesülés, majd nem sokkal később, hogy a Társasházak részére is kifejtse tevékenységét, a jelenlegi elnevezéssel, Lakásfenntartók Szolgáltató Egyesülése, mint önálló jogi személyiségű, nonprofit kooperációs társaság alakult.

Fontos, hogy az Egyesülés tagjai, teljesen önálló szervezetként funkcionálnak továbbra is! Gazdaságilag és szervezetenként függetlenek egymástól.

Időközben, a gazdasági körülmények változása miatt, a karbantartó részleget meg kellett szüntetni és jelenleg, mint azt a Társasági Szerződés is rögzíti: „Az egyesülés célja: a tagok érdekeinek védelme, mindenkit érintő ügyekben együttes képvisellete, ügyviteli és vezetési munkáinak támogatása, a tagok gazdálkodási eredményességének előmozdítása. Eseti megbízás alapján, a tagok karbantartási, felújítási munkáinak szervezése, lebonyolítása és ellenőrzése, ügyvitelszervezési, pénzügyi és számviteli munkáinak szervezetszerű és szakszerű biztosítása.”

A mindenkit érintő ügyekben, részt veszünk a közüzemi vállalatok, az önkormányzat tájékoztatóin, beszámolóin, bemutatókon, ott tagjaink érdekében hozzászólunk, ismereteink alapján javaslatokat teszünk. Részt veszünk tagjaink helyett és képviselőkben a LOSZ továbbképzéseiben és tájékoztatóin is.

Továbbképzésekről, tájékoztatókról, jogszabályi változásokról, folyamatosan tájékoztatjuk tagjainkat, e-mailban, telefonon vagy levélben.

Azon tagjainknak (és ez a teljes tagság 95 %- a), akik az ügyviteli munkánk végzését is igénybe veszik, szolgáltatásunk, a teljes pénzügyi, számviteli, munkaügyi, adózási feladataikat felöleli. A bevallásaikat interneten keresztül intézzük. Az iratok irattározását is mi végezzük.

Éz esetben, a hatósági és felügyeleti ellenőrzések lebonyolítása is a mi feladatunk - természetesen az adott szervezet vezetőivel közösen. (Ellenőrzést végző szervek: önkormányzat, Cégbírórság, APEH, TB, KSH, munkaügy stb.)

Büszkén állíthatjuk, hogy az elmúlt 30 évben, végzett munkánkkal kapcsolatban elmarasztalás nem történt! Egyesülésünknel, a munkavégzésünkhöz szükséges fénymásolatokat elkészítjük.

Az együttesen beszerezhető nyomtatványokat beszerezzük, Internetről letöltjük.

A tevékenységet, korszerű számítógépes rendszerrel és speciálisan a lakásszövetkezetek, társasházak részére készített programokkal végezzük. A program teljes körűen felöleli, a kettős könyvvitel rendszerében, az analitikát, a főkönyvi könyvelést, bérszámfejtést és azok kapcsolatait. A lakásszövetkezetek előírás szerinti számlázási kötelezettségét is, saját adattárból megoldja. A program készítői figyelemmel kísérik a változásokat, és azonnal, on-line kapcsolattal aktualizálják.

1986 óta, a történelmi múltú Commodore rendszer által kiváltott kézi könyvelés óta, a DOS és a jelenlegi Windows alapú rendszer fejlesztésében, tesztelésében, konkrét ismeretek birtokában, mi is részt vettünk és veszünk.

Tapasztalatainkról az ország bármely pontján lévő Lakásszövetkezeti, illetve Társasházi vezetőknek, megkeresés alapján tájékoztatást adunk, segítséget nyújtunk.

Az egyesülésnél a tagok rendelkezésére áll, valamennyi szükséges szakirodalom, és jogtár.

A lakásszövetkezet, társasház működtetésével kapcsolatban, ismereteink alapján segítséget nyújtunk a vezetőségeknek.

A számviteli szolgáltatáson kívül Egyesülésünk az épületfenntartás, pályázatok terén is szervez, illetve végeztet szolgáltatásokat, megbízás alapján. (tájékoztatást adunk, vállalkozókról, kivitelezőkről, stb. de természetesen, megállapodást, szerződést az igénybe vevők kötik.)

Az egyesülés alkalmazottaira nem jellemző a fluktuáció. Többen 1985 óta dolgoznak az egyesülésnél, illetve annak jogelődjénél. Az alkalmazottak között, volt és jelenleg is aktív lakásszövetkezeti elnök dolgozik. Én is 1978 óta veszek részt lakásszövetkezeti körben, mint egy, korábban, saját szervezésű Lakásépítő és fenntartó Szövetkezet volt elnöke. Saját bőrükön is tapasztaljuk a szövetkezetek gondjait és problémáit. Mivel a tag szervezetek vezetőinek jelentős része is már több évtizede választott tisztségviselő, ezért a szervezetek és az egyesülés közötti kapcsolat bizalmi és jó.

Jelenlegi tagjaink nagy része alapító tag. Sajnos az utóbbi időben kezd jellemzővé válni, hogy a Lakásszövetkezet tagjai közül nincs olyan személy, aki a vezetői tisztséget elvállalná.

Több lakásszövetkezet vezetőjének, alapszabály módosítással, külső személyt választanak, akinek tulajdona nincs a lakásszövetkezetben és tisztelet a kivételnek, de nem mindig a szövetkezet érdekeit képviselik első sorban. Szakmai ismereteik többségében a társasház, kezelésre terjed ki. Mivel, és ez sajnos nem köztudott, a társasház és a lakásszövetkezet törvényileg is, szervezetenként is, tulajdonilag is más, ebből gondok adódnak.

Ezzel kapcsolatban is igyekszünk tájékoztatást adni, de ehhez mi sajnos kevesek vagyunk.

Remélem, hogy az egyesülés új, sikeres 30 év előtt áll, sajnos már várhatóan nem az én vezetésemmel, hiszen lassan 25 éve szervezem és irányítom.

Rudics András  
az Egyesülés igazgatója  
/lakfenn@t-online.hu/