

## Állásfoglalások, tájékoztatók

### Házipénztárban tartható maximális pénzkészlet

*A házipénztárban tartható maximális pénzkészletnél a szabály úgy szól, hogy az előző évi árbevétel 2 százaléka, de nem írja le, hogy nettó, vagy áfával növelt 2 százaléka.*

A számvitelről szóló, 2000. évi C. tv. 72. § (1) bekezdése határozza meg az értékesítés nettó árbevételét, mely szerint:

72. § (1) Az értékesítés nettó árbevételeként kell kimutatni a szerződés szerinti teljesítés időszakában az üzleti évben értékesített vásárolt és saját termelésű készletek, valamint a teljesített szolgáltatások árkiegészítéssel és felárral növelt, engedményekkel csökkentett - általános forgalmi adót nem tartalmazó - ellenértékét.

Azt - vélelmezhetően - nem kell hangsúlyozni, hogy általános esetben az általános forgalmi adó se nem bevétel, se nem költség. Mindezek figyelembevételével a maximális pénzkészlet meghatározásakor, értékének kiszámításakor a nettó (áfa nélküli) adatokat kell figyelembe venni.

### Közzététel új előírásai

A 2009. május 1-jét követően benyújtott beszámolókra vonatkoznak azok a szabályok, melyek részben a Cégtörvény, részben a Számviteli törvény, részben az Adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseinek a módosításával léptek hatályba.

A számviteli beszámolót és a törvényben meghatározott egyéb dokumentumokat elektronikus úton, (nem szkennelve) a kormányzati portál útján kell a Céglap részére eljuttatni. Az elektronikus úton, a Céglap részére való megküldéssel a gazdálkodó teljesíti a letétbe helyezési és közzétételi kötelezettségét is. A számviteli beszámolóhoz elektronikus űrlapot kell mellékelni, mely mind a cég, mind a beszámolót benyújtó természetes személy azonosítására szolgál. Az elektronikus űrlapot a Céglap részére - az új rendelkezés szerint - az állami adóhatóság részére továbbítja (ellenőrzési célra). Az állami adóhatóság - az elektronikus űrlap adatai alapján - ellenőrzi a számviteli beszámoló megküldésének tényét és időpontját. E rendelkezések azon beszámolókra vonatkoznak első ízben, amelyek mérleg fordulónapja 2009. április 30. napját követően van. A beszámolót elektronikus úton megküldő személyt (pl. a képvisellel megbízott könyvelő) igazolási és 10 éves megőrzési kötelezettség terheli. Felhívjuk a lakásszövetkezetek figyelmét, hogy a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (1) bekezdés alapján: "gazdálkodó az üzleti évről készített beszámolót legalább 10 évig köteles megőrizni.", ezen megőrzési kötelezettség a beszámoló benyújtóját terheli a Cégtörvény 18. §-a alapján, függetlenül az érintett gazdasági társaság működésétől, esetleges könyvviteli szolgáltató váltásától vagy megszűnésétől.

### 2009. július 1-je előtt fizetett előlegek és június 30-a után teljesített ügyletek áfa elszámolása [Módosító-tv. 56. §, Áfatörvény 59., 84. §]

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfatörvény) 82-83.§-ait módosította - az általános adómértéket 20%-ról 25%-ra emelte, valamint bizonyos termékek esetében 18%-ra csökkentette - az egyes adótörvények és az azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2009. évi XXXV. törvény (a továbbiakban: módosító törvény). A módosító törvény szerinti új adómérték 2009. július 1-jén lép hatályba,

mely rendelkezést azokban az esetekben kell alkalmazni először, amelyekben a fizetendő adó megállapításának - Áfatörvény 84. § szerinti - időpontja 2009. június 30. napját követi.

A 2009. július 1-je előtt - a hatálybalépést követő teljesítésre - kézhez vett, jóváírt előlegre a módosító törvénye főszabálytól eltérő rendelkezést nem tartalmaz.

Az előleg kézhezvétele, jóváírása az Áfatörvény 59. §-a alapján adófizetési kötelezettséget keletkeztető időpont. Ha ez az időpont 2009. július 1-je előtti időszakban van, akkor az előleg után 20%-os adómértékkel kell az adót megállapítani. (Az előleg a törvény alapján úgy tekintendő, hogy az az áfa arányos összegét is tartalmazza.)

A július 1-je utáni teljesítési időpontban az ellenértéknek az előleggel csökkentett része után már az új adómérték alkalmazásával kell a fizetendő áfát megállapítani. Mivel az előleg (nettó értéke) és a fennmaradó összeg külön-külön képez (és eltérő időpontban) adóalapot, az előlegre (annak kézhezvételekor) és a fennmaradó összegre (a teljesítés időpontjában) különböző adókulcs vonatkozik.

Az előlegszámlán és a termékértékesítésről, szolgáltatás nyújtásról kiállított számlán feltüntetendő helyes adóalap és adóösszeg kiszámításának módja attól függ, hogy a szerződésben áfa nélküli ellenértéket adtak-e meg a felek vagy áfával növelt ellenértéket. (Amennyiben a szerződés az áfáról nem tartalmaz rendelkezést, úgy kell tekinteni, hogy az ár áfával növelt.)

### Az ellenérték áfa nélküli ár

Ilyenkor a nettó (áfa nélküli) ellenértékből kell levonni az előleg nettó (áfa nélküli) összegét, (természetesen az előlegre még 20%-os áfakulcs vonatkozik), és a különbözetre (amely szintén nettó érték) rá kell számolni a 25%-os áfát.

Példa:

szerződés szerinti ellenérték	300 000 Ft + áfa
július 1-je előtt fizetett előleg összege	180000 Ft
az adóalap 150000 Ft, az adó összege	30000 Ft
A végszámla tételeinek számitása:	300 000 Ft + áfa
Le előleg:	-150000 Ft + 30 000 Ft áfa
különbözet	150 000 Ft + 37 500 Ft áfa
<b>összesen adóalap</b>	<b>300 000 Ft + áfa 67 500 Ft</b>

### Az ellenérték áfával növelt ár

Ebben az esetben a bruttó (áfával növelt) árból kerül levonásra az előleg bruttó (áfát is tartalmazó) összege (az előlegre vonatkozó adó mértéke 20%), majd a különbözetre jutó adót az új adómérték (25%) alkalmazásával, felülről számolva (0,20-dal szorozva) állapítjuk meg, mivel a kivonás eredményeként kapott összeg is bruttó összeg.

Példa:

szerződés szerinti - áfával növelt - ellenérték	360 000 Ft
július 1-je előtt fizetett előleg összege (az adóalap 150000 Ft, az adó összege 30 000 Ft)	180 000 Ft

## Ajánlás pályázó lakásszövetkezeteknek, társasházaknak

Meghosszabbították a ZBR pályázat beadási határidejét.

A Kistérségi Koordinációs Hálózat munkatársai rendelkeznek olyan feladatokkal is, hogy az önkormányzatok, civil szervezetek és vállalkozások számára tájékoztatást nyújtanak az aktuális és várható pályázati kiírásokról, valamint pályázók és kedvezményezettek segítségével, valamint a projektötletek és projektek tervezésében, azok megvalósításának menetében.

Közvetítő szerepet tölthetnek be a pályázók és a Közreműködő Szervezetek között. Szolgáltatásuk díjmentes és személyes, telefonos, vagy e-mailes konzultáció formájában is megvalósulhat.

Az aktuális pályázati lehetőség jelenleg az alábbi:

A zöldtárca kiírta Magyarország első klímavédelmi lakossági programját, a Zöld Beruházási Rendszer részét képező **Klímaparát Otthon pályázat**ot.

A pályázat a **panelházak energiatakarékossági felújítását** támogatja, melytől jó hatásfokú, mérhető szén-dioxid kibocsátás csökkentést vár, miközben ez jelentős megtakarítást jelent a panellakók közüzemi számláiban. A komplex felújításokkal egy-egy panelház energia költségeinek akár 40-50 százalékát is megtakaríthatja, lakásonként a felújítások fajtájától függően akár havi 10-15 ezerrel csökkenhetnek a közüzemi számlák.

A pályázaton **támogatható a nyílászárók** energia-megtakarítást eredményező felújítása vagy cseréje; **homlokzatok és födémek** hőszigetelése; **épületgépészeti rendszerek** korszerűsítése és felújítása; a **megújuló energiahordozók megújulókkal való helyettesítése**, az **épületek nyári hővédelmének javítása**, valamint a **lodzsák beüvegezése**.

A Klímabarát Otthon pályázaton a panellakások akár **60 %-os támogatást** is elnyerhetnek egy ún. **„KlímaBónusz” elem segítségével, ez magasabb minden korábbi támogatási formánál.** A Klímabarát Otthon panelpályázat ugyanis KlímaBónusz támogatással jutalmazza a komplex beruházásokat, hiszen ezek lényegesen hatékonyabban csökkentik az épületek CO2 kibocsátását. A kétlépcsős támogatási rendszerben tehát költségarányos alaptámogatásként a **felújítási költségek 33 százaléká, de lakásonként legfeljebb 500 ezer forint nyerhető el, míg a KlímaBónusz támogatással ez további 10-27 százalékkal nő**, ha az épület eléri legalább a **„C” energetikai kategóriát.** Minél energiahatékonyabbá válik az épület, annál magasabb a támogatás.

### Támogatás formája: vissza nem térítendő támogatás

Pályázók köre: lakásszövetkezetek, társasházak, helyi önkormányzatok saját tulajdonú bérházaik felújítására Pályázat benyújtásának határideje: a pályázatok folyamatosan nyújthatók be, a **2009. október 30-ai határidőt a kiíró tárca vezetője ez év végéig meghosszabbította.**

A pályázati felhívás (Iparosított technológiával épült lakóépületek széndioxid-kibocsátáscsökkentést és energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatása) és minden kapcsolódó dokumentum elérhető már a <http://www.kvvm.hu/index.php?pid=9&sid=9&tid=352> címen.

A következő pályázat a nem panel otthonok klímabarát felújítására készül, ezt várhatóan ősszel kerül kiírásra.

az adóalap 150000 Ft, az adó összege 30 000 Ft	
A végszámla tételeinek számítása:	
ellenérték	360 000 Ft
Le előleg:	-180 000 Ft (150 000+ 30 000) Ft áfa
különbözet	180 000 Ft
abból adóalap 144000 Ft, áfa 36 000 Ft	
<b>összesen</b>	
<b>adóalap</b>	<b>294 000 Ft</b>
<b>adó</b>	<b>66 000 Ft</b>

A fenti példából is látható, hogy mindkét módszer esetén érvényesül az a szabály, hogy csak az előleggel csökkentett ellenértékre vonatkozóan alkalmazható a 25%-os adókulcs.

### Helyi utazási bérlet nyugdíjas foglalkoztatott számára történő juttatása

A munkáltató nevére szóló számlával vásárolt helyi bérlet a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja-törvény) 1. számú mellékletének 8.34. pontja szerint adómentes természetbeni juttatásnak minősül. Nyugdíjas bérlet vásárlásakor a közlekedési vállalat csak a magánszemély nevére állít ki számlát, tekintettel arra, hogy a fogyasztói árkiegészítés csak magánszemély vásárló esetén illeti meg. Az előzőekből következően nyugdíjas munkavállaló esetén a munkáltató csak akkor tud élni az Szja-törvény biztosította adómentességgel, ha az teljes áru helyi bérletet vásárol.

### Garázsszövetkezet társaságiadó-kötelezettsége

*Ha a garázsszövetkezet semmilyen vállalkozási tevékenységet nem folytat, bevétele kizárólag a tagjai által befizetett, a fenntartásra fordított összegekből keletkezik, akkor az adózással kapcsolatban az alábbiak szerint kell eljárnia.*

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 31. § (5) bekezdése szerint a társasági adóbevallás helyett az adóévet követő év február 15-éig bevallást helyettesítő nyomtatványon - nyilatkozatot tesz az alapítvány, a közalapítvány, a társadalmi szervezet, a köztisztület, az egyház, a lakásszövetkezet, az önkéntes kölcsönös biztosítópénztár, a közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezetként besorolt felsőoktatási intézmény, az európai területi együttműködési csoportosulás, feltéve, hogy az adóévben vállalkozási tevékenységből (az önkéntes kölcsönös biztosítópénztár kiegészítő vállalkozási tevékenységből) származó bevételt nem ér el, vagy e tevékenységéhez kapcsolódóan költséget, ráfordítást nem számol el. Mivel a garázsszövetkezet a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény szerint lakásszövetkezetnek minősül, így az Art. hivatkozott rendelkezésében felsorolt adózói körbe tartozik, ennek alapján pedig, amennyiben vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó bevétele, illetve költsége nem volt az adóévben, akkor adóbevallást helyettesítő nyilatkozatot tehet társasági adóbevallás helyett.

## Ingyen bérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi díjak áfa-rendszerbeli kezelése

Az APEH 2008. október 18-án kiadott egy állásfoglalást az ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódó továbbhárítandó közüzemi szolgáltatások számlázásával kapcsolatban. Az APEH állásfoglalása a lakásszövetkezetek használati díj elszámolásával kapcsolatos esetleges eltérő értelmezését sugallta, ezért a LOSZ értelmező állásfoglalást is kért a tárgyi ügyben. Az alábbiakban elsőként lehozzuk a hivatkozott APEH állásfoglalást, majd közöljük az állásfoglalással kapcsolatos megkeresésünkre adott PM választ is.

PM Forgalmiadók, Vám és Jövedéki Főosztály Csobánczy Péter főosztályvezető úrnak  
Tisztelt Főosztályvezető Úr !

Az APEH honlapján olvastuk a csatolt ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi díjak áfa-rendszerbeli kezeléséről szóló tájékoztatót.

A lakásszövetkezetek tagjaiknak és nem tag tulajdonosaiknak évente a közgyűlés által elfogadott gazdálkodási elszámolásuk alapján használati díj címen számlát kell kibocsátaniuk a hatályos jogszabályok alapján. Az áfa törvény értelmében a használati díj adómentes tevékenységként kezelendő (ha ettől eltérő megoldást a lakásszövetkezet önkéntesen nem választ). A LOSZ korábbi álláspontját megerősítve az APEH is azon az állásponton volt, hogy a használati díj során kibocsátott számlában, de különülten a lakásszövetkezet továbbhárított szolgáltatásként le számlázza azokat a közüzemi szolgáltatásokat (víz-csatorna díj, települési hulladékéhszállítás, stb.), melyeket a lakás szövetkezet fizetett meg a szolgáltatást nyújtóknak, de valójában szolgáltatást a lakás szövetkezet tagja, vagy nem tag tulajdonosa vette igénybe. Az eddigi állásfoglalások alapján az ily módon továbbhárított szolgáltatásként továbbszámolt tételek, a szolgáltatást nyújtó számlájában szereplő áfa-kulccsal kerültek kiszámlázásra.

A csatolt legutóbbi APEH tájékoztató ellentmondani látszik ennek az eddig folytatott gyakorlatnak.

Kérem szíves tájékoztatását, hogy az egyértelmű lakásszövetkezeti jövőbeni gyakorlat folytatása érdekében a lakásszövetkezetek esetében folytatódjon-e az eddigi gyakorlat, vagy helyébe a most kiadott APEH tájékoztatás lépjen. A LOSZ megítélése szerint a lakásszövetkezetek által folytatott eddigi gyakorlat bevált és jól kezelhető az áfa bevallás és elszámolás tekintetében is. Megfontolandónak tartjuk, hogy a kialakult gyakorlatot megváltoztassuk. Ebben kérem álláspontjának mielőbbi megküldését.

Farkas Tamás elnök

**„Ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi díjak áfa-rendszerbeli kezelése** (az áfatörvény 15. §-ához, valamint 70. § (1) bekezdés c) pontjához)  
2008.10.18.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: áfatörvény) rendelkezései értelmében az ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi költségek „továbbszámlázása” során az alábbiak szerint kell eljárni:

Az áfatörvény 70. § (1) bekezdés b) pontja úgy rendelkezik, hogy termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében az adó alapjába beletartoznak a felmerült járulékos költségek, amelyeket a termék értékesítője, szolgáltatás nyújtója hárít át a termék beszerzőjére, szolgáltatás igénybevevőjére, így különösen a bizománnyal, egyéb közvetítéssel, csomagolással, fuvarozással és biztosítással összefüggő díjak és költségek.

A fenti rendelkezés alapján, amennyiben bérbeadás történik és ehhez kapcsolódóan számláznak tovább közüzemi költséget, akkor az minden esetben az áfatörvény 70. § (1) bekezdés b) pontja szerinti járulékos költség, és mint ilyen osztja a főszolgáltatás, azaz a bérbeadás áfa-rendszerbeli megítélését, füg-

getlenül attól, hogy a közüzemi költségek összegének meghatározása elkülönített mérőóra segítségével, vagy pedig vetítési alappal került meghatározásra.

A bérbeadás során felmerült közüzemi szolgáltatások ugyanis nem önmagukban, önállóan minősülnek, hanem a bérbeadáshoz szorosan kapcsolódnak, a bérbeadás teljesítéséhez elengedhetetlenül szükségesek, hiszen amennyiben a bérlő nem veszi bérbe az ingatlant, rá áthárítható közüzemi költség föl sem merül, így elmondható, hogy akár van elkülönített mérésre lehetőség, akár nincsen, a közüzemi költségek a bérbeadás adóalapjának részét képezik, így nem számlázhatók önálló szolgáltatásként még akkor sem, ha a szolgáltatás mérése az adott bérleményben elkülönített mérőórával történik.

(PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki Főosztály 15665/2008. – APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 1559810696)“

\*PM állásfoglalás levele az 5. oldalon olvasható

## Kijelölték az ingatlanvállalkozások felügyeleti hatóságát

A megyeszékhely városok főjegyzői végzik ezen túl az üzletszerű ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő, közvetítő, ingatlankezelő és társasházkezelő tevékenységet végzők felügyeletét.

A rendelet (olvasható, illetve elérhető e számunkban közölt jogszabályfigyelő összeállításban) az ingatlanvállalkozások felügyeleti hatóságait nevesíti. Így az üzletszerű társasházkezelői, és ingatlankezelői tevékenységet végzők felügyeleti hatósága a közterközponti település jegyzője lesz. Némi megszorítással a körzetek fedik a régi járásokat.

Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetve ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet végzők felett a felügyeletet a megyeszékhelyi települések főjegyzői látják el. Kivétel Pest megye, ahol a megyei önkormányzat főjegyzője, illetve Budapest, ahol a Fővárosi Önkormányzat főjegyzője a felügyeleti hatóság.

A rendelet szól arról is, hogy ha a használatba vételi engedély az építési engedélytől nem tér el - és az ügyfél a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges kérelmet, valamint annak mellékleteit a használatbavételi engedélyezési eljárás során benyújtotta - akkor a közreműködő hatóság továbbítja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelmet a földhivatalhoz.

### KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek, Társasházak könyvelését  
vállalja teljes körű elektronikus ADÓ és TB  
ügyintézésrel

Elmaradást kedvezményrel dolgozunk fel.

T.: 06-30-456-6958

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest, Üllői út 421.

kisdivat@t-online.hu



Farkas Tamás  
Elnök

Iktatószám  
18221/ /2008.  
14853/ /2009  
Ügyintéző:  
Dr. Orosz Andrea

Lakásszövetkezetek és Társasházak  
Országos Szövetsége

1146 Budapest  
Hermina út 57.

Tárgy: Állásfoglalás kérése –  
ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi  
díjak áfa-rendszerbeli kezelése



## Sikerrel zárta kapuit az első CEP® Passzívház Expo

Sikerrel zárta kapuit Magyarország első Passzívház kiállítása, október 7-én és 8-án a budapesti Europa Hotels & Congress Centerben. 33 kiállító mintegy 500 m<sup>2</sup>-en mutatta be az energiahatékony építés-felújítás és a passzívház-építés technológiájának legújabb vívmányait: fal- és tető szigetelési rendszereket, hővisszanyerős szellőző berendezéseket és még sok más technikát, melyek következtében az épületek energiaigénye és fogyasztása minimálisra csökkenthető.

A rendezvényt az első napon A Passzívház tervezési Kora című magas színvonalú nemzetközi konferencia kísérte mintegy 180 résztvevővel, míg a második napon az Energiahatékony az önkormányzatoknál című, elsősorban meglévő épületek energiahatékony felújításáról szóló előadássorozatot mintegy 80 szakember hallgatta meg.

A rendezvényt - mely egyben a Zöld Építészeti Napok első része is - Dr. Fegyverneki Sándor országos főépítész nyitotta meg, aki kiemelte, hogy a klímaváltozás és annak ismert hatásai már nem csak fenyegető veszély, hanem valóságos tény - már itt van, benne élünk, alkalmazkodnunk kell hozzá, és minden erőnkkel meg kell akadályozni a helyzet rosszabbodását. Ebben jelentős részt kapnak a meglévő és az újonnan készített épületek, melyek az ország energiafogyasztásának 40 százalékát jelenleg még igen pazarló módon használják el. A rendező cég vezetője, Varga István a különböző szakmák, a politikai és közigazgatási döntéshozók, és a felhasználó lakosság alapvető szemléletváltozásának szükségszerűségére hívta fel a figyelmet, és utalt az energiahatékony és a megújuló energiák felhasználásának hazai akadályaira. Ezt emelte ki Kárpáti József is, az ÉVOSZ –Építési Vállalkozók Országos Szövetsége kézház szekciójának elnöke is, aki ismertette az október 7-18. közötti Zöld Építészeti Napok rendezvénysorozat jelentőségét és programját. Ezen belül legjelentősebb az október 15-i Lakás- és Épületenergetikai Kerekasztal, melyen zártkörű meghívásos jelleggel az építészeti szakmák vezető képviselői és a politika-közigazgatás illetékesei megpróbálnak konszenzusra jutni az épületenergetika főbb stratégiai és gyakorlati kérdéseiben a 2020-ig terjedő időszakra vonatkozóan.

Varga István elmondta, hogy jövőben minden ősszel megjelenik a budapesti CEP®-Passzívház-Expo-val, lehetővé téve e komoly fejlődés előtt álló témakör magyar és külföldi szakértőinek találkozását, eszmecserejét, szakmai fejlődését - illetve az egyre nagyobb arányban érdeklődő hazai közönség, a felhasználó "új generáció" megfelelő tájékoztatását.

Tisztelt Elnök Úr!

Hivatkozva fenti tárgyban elektronikus úton érkezett állásfoglalás-kérésére, az alábbiakról tájékoztatom.

A beadvány alapján a lakásszövetkezetek a tagjaiknak, illetőleg nem tag lakástulajdonosaiknak évente használati díjat számláztak, a bérbeadásra vonatkozó szabályok alapján adómentesen. Az egyes közüzemi szolgáltatókkal a lakásszövetkezetek állnak jogviszonyban, ezért azon közüzemi szolgáltatások díjait, melyeket ténylegesen a szövetkezeti tagok ill. nem tag lakástulajdonosok vettek igénybe, de a lakásszövetkezetek fizettek meg a szolgáltató felé, a lakásszövetkezetek továbbterhelték a tagokra, ill. nem tag lakástulajdonosokra. A lakásszövetkezetek e közüzemi költségeket közvetített szolgáltatóként, a vonatkozó adómértékkel számlázták tovább.

A beadványban hivatkozott APEH tájékoztató kifejti, hogy a bérbeadás során felmerült közüzemi szolgáltatások nem önmagukban, önállóan minősülnek, hanem a bérbeadáshoz szorosan kapcsolódnak, hiszen amennyiben a bérlő nem veszi bérbé az ingatlant, rá áthárítható közüzemi költség föl sem merül. Így tehát - ingatlan bérbeadása esetén - akár van elkülönített fogyasztás-mérésre lehetőség, akár nincsen, a közüzemi költségek a bérbeadás adóalapjának részét képezik, és nem számlázhatók önálló szolgáltatóként.

A bérbeadás fogalmával kapcsolatosan a 2008. január 1-től hatályos általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) – a korábban hatályos törvénytől eltérően – már tartalmaz meghatározást a 259. § 4. pontjában. A hivatkozott meghatározás szerint bérbeadás, -vétel a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles a kötelezettnek. E törvényi megfogalmazásából fakadóan, amennyiben valamely ingatlan időlegesen használnak, akkor az időleges használatáért – bármilyen jogcímen, de a használattal összefüggésben, arra tekintettel – a jogosultnak fizetett ellenérték az ingatlan bérbeadása jogcímen válik adómentessé vagy adókötelessé (attól függően, hogy a jogosult az ingatlan bérbeadását adókötelessé tette-e).

Mіндеzek alapján a lakásszövetkezetek által a szövetkezeti tagokra ill. nem tag lakástulajdonosokra áthárított közüzemi költségek azon része, amelyek a lakásszövetkezeti tag saját tulajdonában lévő ingatlan használatára során merülnek fel, nem tekinthetők bérbeadás ellenértékének, hiszen a tulajdonos nem időleges használója a lakásnak (nem az ingatlan időleges használatára tekintettel térít). Amennyiben a közüzemi költségek ezen részét a lakásszövetkezet a szolgáltató számlája alapján továbbterheli a lakástulajdonosra, akkor a lakásszövetkezet nem bérbeadási szolgáltatást nyújt, hanem az Áfa tv. 15. § alapján közüzemi szolgáltatást közvetít, így a közvetített szolgáltatást a rá vonatkozó adómértékkel kell számláznia.

Ezzel szemben, ha a lakás a szövetkezet tulajdonában van, és azt akár valamely tagnak, akár más személynek időlegesen, használatra átengedi, de bérleti díjat nem kér, azonban ehhez kapcsolódóan megtéríteti a közüzemi és egyéb költségeket, akkor elmondható, hogy a lakást használó személy a lakás időleges használatára tekintettel fizet. Így e költségek ingatlan-bérbeadás ellenértékének tekintendők és a lakásszövetkezet adózási státusza alapján számlázandóak adómentesen vagy adókötelesen.

A közüzemi költségek azon része, amelyeket a közös használatú helyiségek használata – tulajdonképpen üzemeltetése – kapcsán térítenek a lakásszövetkezetnek, a fent írtak alapján e helyiségek időleges használatáért térített ellenérték, így az ingatlan-bérbeadásra vonatkozó szabályok szerint adózik. Ha tehát az ingatlan bérbeadás adómentes, a közüzemi díjak ezen része is adómentesen számlázandó.

A fenti álláspontunk az APEH Központi Hivatalának Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztályával több ízben lefolytatott egyeztetés eredménye. Az elhúzódo ügymenetért szíves elnézését kérjük.

## MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS INDÍTVÁNY TERVEZET ÉS ÉRTÉKELÉS INDOKOLÁSSAL EGYÜTTA LOSZ ELNÖKSÉGE RÉSZÉRE

### a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Törvény tartalmi alkalmazhatósága és módosítása tárgyában

#### A/

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 2005. január 1-jén lépett hatályba, és egyéves türelmi időt hagyott az alapszabályok törvény által előírt módosításának elvégzésére. 2009. második felére már kiérlelt, konkrét tapasztalataink vannak a törvény alkalmazhatóságáról és az ezzel összefüggésben felmerült problémákról, szükségletekről, módosítási szempontokról. A törvény 2004. évi megalkotása azért volt kiemelt fontosságú, mert a lakásszövetkezetek tevékenysége és felépítése lényegesen eltér a hagyományos, vállalkozói tevékenységet folytató szövetkezetekétől.

A jogszabály részletesen határozta meg a lakásszövetkezetek szervezeti, működési, tulajdonjogi és gazdálkodási kereteit, ami - a törvényalkotók szándékának megfelelően - szélesebb körű jogbiztonságot eredményez. A lakásszövetkezetek mellett (bejegyezten kb. 1280 található az országban) a jogszabály ráadásul kiterjed a 16 ezer garázst magában foglaló mintegy kilencven garázsszövetkezetre, az 1 340 üdülőt kezelő 27 üdülőszövetkezetre és a négy nyugdíjasházi szövetkezetre is.

Érdemes megvizsgálni, kiindulópontként hogy a LOSZ, mint a lakásszövetkezetek országos érdekképviselője milyen módosulási és szerkezeti szempontok teljesülését várta a 2004. évi CXV. Törvénytől - azon túl, hogy az önálló törvényi szabályozás létét rendkívül fontos elismerésként és fegyvertényként kezelte az ágazat-, elsődlegesen ugyanis ezen elvárások teljesülési hiányosságai indokolják a tárgyi módosítási indítványt, másodlagosan pedig azok a jogalkalmazási tapasztalatok melyeket 2005-óta gyűjtve fel tudjuk mérni, hogy melyek kérdések, jogviszony elemek tekintetében nem hozott a szabályozás megnyugtató megoldást.

Előljáróban felmerül az a kétségkívül megalapozott kérdés, hogy mi indokolja a törvénymódosítási javaslat aktuális előterjesztését. Elsődlegesen a kiválási szabályozás jelentékenynek mondható problémái, másodlagosan a társasházakról szóló törvény módosításának várható realizálódásával összefüggésben megjelenő, vagy terebélyesedő szabályozási különbségek a két ingatlankezelő szervezeti forma között. A harmadik szempont sem elhanyagolható, hiszen már tavaly, ősszel amikor, még az előző két kérdéskör nem jelentkezett komoly problémaként, 22 pontban foglaltuk össze azokat a módosítási javaslatokat, amelyek az új törvény hatályba lépését követő tapasztalatok alapján a hatályosulás vizsgálata alapján kikristályosodtak. Kijelenthető tehát, hogy bőségesen van ok a törvény módosítására vonatkozó javaslat megfogalmazására és parlamenti beterjesztésére.

1. Szükségesnek tartottuk elsődlegesen, hogy az új lakásszövetkezeti törvény adjon a lakásszövetkezetek vonatkozásában a lehetőségekhez képest teljes körű szabályozást, így az Szvt-höz képest tartalmazza a lakásszövetkezetek gazdálkodásának alapkérdéseit, a lakásszövetkezeti szövetségek, érdekképviselők sajátosságait, a lakásszövetkezeti ellenőrzés alapvető keretszabályozását, valamint utalást a Lakásszövetkezeti Hitelfedezeti- és Garanciaalap létrehozásáról és működéséről.

**Mindebből a hitelfedezeti és garancialapra vonatkozó szabályozás nem valósult meg, és erre vonatkozó konkrét rendelkezést a jelen indítvány sem tartalmaz. A lakásszövetkezeti ellenőrzés keretszabályozása pedig meglehetősen minimalizáltra sikeredett, a lakásszövet-**

**kezeti szövetségek és érdekképviselők törvény jogositványai ugyanakkor jelentős mértékben elmaradnak az új „egységes” szövetkezeti törvényben (2006. évi X. tv.) megfogalmazott jogositványoktól, mely jogositványok egyébként az Szvt. (Szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény) korábbi szabályozásával szinte megegyeznek. Ez a szabályozás vonatkozott 2005 előtt a lakásszövetkezetekre is. A lakásszövetkezeti gazdálkodás bizonyos kérdéseivel összefüggésben is felmerültek problémák, kezelendő kérdések.**

2. Szükségesnek tartottuk továbbá, az Szvt-beli a lakásszövetkezet fogalom átalakítását, indokoltnak tartottuk egy az eddiginél részletesebb és pontosabb fogalom kialakítását, célszerűnek láttuk a közhasznúság valamiféle kedvezményorientált megjelenítését a lakásszövetkezet fogalmán belül. Az Szvt.-beli fogalom már valóban nem volt használható a jogalkotás változásai miatt a lakásszövetkezetekre. Az új fogalom valóban pontosabb lett, de a közhasznúság feltételrendszerét sem ebben az ágazati törvényben nem tudtuk megjeleníteni, sem a közhasznúság törvényi szabályozását (1997. évi CLVI. Törvény) nem tudtuk úgy alakítani, hogy abban a lakásszövetkezetek tevékenysége közhasznúként megjelenjen. Jelen indítvány e vonatkozásban sem tartalmaz konkrét szövegverziót, arra tekintettel, hogy a jelenlegi szabályozás ismeretében legfeljebb annyit rögzíthetnénk igényként, hogy a lakásszövetkezeteket a tekintet a jogalkotó a közhasznú szervezetekről szóló 1997. évi CLVI. Törvény szerint közhasznú szervezeteknek és kerüljön a törvény 26.§-a bővíljen egy 24. ponttal mely a közhasznú tevékenységek közé felveszi a lakásszövetkezeti ingatlankezelést. Erre a megoldásra a jelen pillanatban rendelkezésre álló információink szerint elsősorban a megoldás diszkriminatív jellegére tekintettel, nincsen esély, ráadásul a közhasznú kedvezmények köre a lakásszövetkezeteknél a jelen szabályozást figyelembe véve nehezen vagy egyáltalán nem érvényesülne.

3. A Lakásszövetkezeti Hitelfedezeti- és Garancia Alap létrehozását elsősorban az indokolt(j)a, hogy a magyar lakásszövetkezeti forma tulajdonviszonyai egyedülálló módon és lényegesen eltérnek a külföldi tulajdonviszonyoktól. Igaz, hogy a hazai törvény is ismeri azt a tulajdonosi lehetőséget, hogy a lakások is állhatnak a lakásszövetkezet tulajdonában, de ez lényegében egy-egy házmesteri (gondnoki) lakáson túl egyáltalán nem jellemző, szemben a külföldi általános szabályozással, miszerint ott a lakásszövetkezet tulajdonában vannak mind a lakások (a forgalomképes és hitelfelvételnél biztosítékként szolgáló vagyonelemként), mind a telek, az épületrészek, berendezési és felszerelési tárgyak. Ezt a tulajdoni formát itthon is kialakítani csak új lakásszövetkezet alapítása esetében (pl. bérlakásépítési formaként) lehet megvalósítani, a meglévő lakás tulajdoni helyzetének változtatása szóba sem kerülhet. Az itt vázolt külföldi tulajdonviszonyok lehetőséget adtak a lakásszövetkezetek korszerűsítési folyamatában szélesebb jogosultsági gazdálkodásra, hitelfelvételre. Ezt pótolandóan volna jelentősége egy hitelfedezeti és garancia alap létrehozásának, ami a lakásszövetkezetek (esetleg társasházak) hitelfelvételi készségét erősítené és felgyorsítaná a még mindig csak kezdeti stádiumban lévő épületenergetikai korszerűsítések folyamatát. (ma ugyanis a sok kicsi, apró lakásszövetkezet, társasház nem rendelkezik kellő sajátterővel és nincs is hitelfedezetként elfogadható szö-

vetkezeti vagy közös tulajdonú (lakó)ingatlanfedezeti biztosítéka, ez által meghiúsul a szükséges korszerűsítés kivitelezése. A jelenlegi pályázati támogatásból, hitelből és önerőből elvégzett felújítások ezt a problémát kisebb részében kezelték, de ezek jó részére jellemző, hogy nem az optimális megoldás kerül megvalósításra forráshiány miatt, illetve mi lesz azokkal akik még ezekkel a feltételekkel sem képesek a szükséges felújításokat megvalósítani.

4. A közhasznúsági törvény szabályozásával elérhető volna az a kívánalom, hogy a nemzeti vagyon részét képező lakásvagyon fejlesztésének elősegítését, annak felgyorsítását különböző – az ismert számos ösztönző elem (társasági adó, kedvezményes felújítási hitel, pályázati lehetőségek stb.) túl – életminőség javítási, energiagazdálkodási, környezetvédelmi érdekeltséget is támogató elemek jelenhessenek meg a szabályozásban, de a megoldás konkrét és a jogalkotói közeg számára is elfogadható módját nem tudjuk meghatározni. Annyi látszik követendő irányként, hogy a közhasznú gazdasági társaságok mintájára, talán elképzelhető lenne a közhasznú szövetkezeti lakásszövetkezeti forma is mint jogintézmény. Ez választáson (közgyűlési döntésen) és bizonyos tartalmi, eljárási, adminisztratív 8a közhasznú törvényben meghatározott, egyébként teljesíthető) feltételek teljesítésén, belső szabályzati megjelenítésén alapulhatna.

5. Arra tekintettel, hogy lakásszövetkezetekre vonatkozó általános szabályok (alapítás, képviselő, törvényességi felügyelet és a jogsértő határozatok bírósági felülvizsgálata) nem szorultak alapvető átalakításra azt igényeltük, hogy a korábbi Szvt. szabályozás maradjon fenn lehetőleg csorbitatlanul. Mindezt (az eddigi szövegverzió fenntartását) pedig az indokolta, hogy a jogalkalmazási gyakorlat egységességének, azonosságának megőrzéséhez jelentős érdek fűződik, azzal együtt is, hogy ugyanakkor a jogalkotási törvény rendszertani, strukturális okokból tiltja azonos, vagy hasonló tartalmú rendelkezések különböző, de azonos szintű jogszabályokban történő fenntartását.

6. Igényként fogalmaztuk meg, hogy a **konkrét lakásszövetkezeti önkormányzati feladatként kerüljön előírásra a lakásszövetkezeti vagyon védelme, illetve megóvása.** Ez a törvényi rendelkezés ugyan nem került be a 2004. évi CXV. Törvénybe, de több olyan rendelkezés, elsősorban a társasházi szabályozás analógiájára igen, mely értelemszerűen ebbe az irányba hat, ezt a szempontot erősíti. Most azonban, hogy módosítási igényt fogalmazunk meg ismételtel felvetjük annak a lehetőségét, hogy **a lakásszövetkezeti vagyon védelme, illetve megóvása konkrét előírásként a törvényben megjelenítésre kerüljön.**

7. A lakásszövetkezetek szervezetére vonatkozó 2005 előtti Szvt. szabályozás alapvetően megfelelt a lakásszövetkezetek tagságának és tisztségviselőinek, de néhány kisebb jelentőségű kérdésben (pl.: lakásszövetkezet szervezeti működésképtelensége esetén a közgyűlés összehívására vonatkozó átmeneti szabály, a már elbírált kérdésekben a soron kívüli közgyűlés összehívásának tilalma, vagy a meghatalmazotti képviselőnek a polgári jogi általános szabályoktól eltérő módon történt kialakítása stb.) igényeltük a szabályozás finomítását. Szintén célszerűnek láttuk a felügyelő bizottság javaslatainak igazgatósági és közgyűlési (küldöttgyűlési) megtárgyalását időbeli határidőhöz kötni. Az apróbb módosítási igényeinknek a szervezeti működés területén csak egy része került a törvényben megjelenítésre, de összességében konszenzuálisan elégedettek voltunk, vagyunk a szervezeti szabályozással. Az igazgatóság intézkedési határidejének megszabása azok esetében akik jogkövető magatartást kívánnak tanúsítani egyértelműen bevált, és bár a rendelkezés ugyan közvetlen szankciót nem tartalmaz, de ennek (rendszeres és visszaélészerű elmulasztása) nyomán megalapozott cégbírószági törvényességi felügyeleti eljárásokra került és kerül sor viszonylag jelentős számban.

Külön is kiemelendő, elvi jelentőségű új szabálynak tekinthető a megszüntetett megbízású tisztségviselő megbízatásának a megszűnése esetére az ügyvivőként való továbbműködés kötelezettségként történő előírása is. Erre az igényünkre is azt mondhatjuk, hogy teljesítésre került, de a törvényi rendelkezés további pontosítása szükséges a felmerült gyakorlati tapasztalatok alapján.

8. Igényeltük a 2004. évi CXV. Törvény előkészítési folyamatában, hogy a lakásszövetkezetek részéről hogy a tagi alapvető kötelezettségek köre és a tagi bejelentési kötelezettségek köre bővüljön. Ez az igényünk az általunk elképzelt és javasolt formában lényegében megvalósult, de az időközbeni tapasztalataink alapján további, ebbe a körbe tartozó kötelezettségi elemek merültek fel.

9. Kértük a tagok magántulajdonában álló lakások elidegenítése esetén, az igazgatóság tartozásmentesség tárgyában kiállítandó és az adásvételi szerződés mellékleteként benyújtandó igazolásának a bevezetését, ez meg is történt, de a jelenlegi szabályozás tartalmával továbbra sem vagyunk elégedettek. Továbbra is igényeljük, hogy az adásvételi szerződés kötelezően benyújtandó mellékleteként, ingatlan-nyilvántartási okiratként szerepeljen (az Inyvtv. megfelelő módosításával) a lakásszövetkezet által kiadott tartozás igazolás, vagy azt kelljen igazolni dokumentáltan, hogy ilyen igazolás megkérésére sor került.

10. **A törvény előkészítési folyamatában a nem tag tulajdonosi pozíció tekintetében is komoly változások bevezetését javasoltuk,** konkrétan meg kívántuk határozni a nem tag tulajdonos jogait és kötelezettségeit. Ezek a javaslataink a törvényben megjelenítésre kerültek és kisebb a lakásszövetkezeti közös tulajdon megszüntetésének a félreértelmezéséből adódó ellenérzéseket leszámítva közmegegyezésre tartanak számot. A nem tag tulajdonosokra vonatkozó szabályozásról kijelenthetjük, hogy egy rendkívül fontos kérdésben hiányos, mert a nem tag tulajdonosi jogosítványok küldöttgyűlési gyakorlásának módját a jelenlegi törvényi szabályozás nem tartalmazza.

11. Hangsúlyoztuk, hogy a használati jogon alapuló lakásszövetkezeti forma, illetőleg valamely speciális, a lakásszövetkezeti bérlakásépítés és üzemeltetés lebonyolítására alkalmas lakásszövetkezeti forma tartalmi részletszabályainak továbbfejlesztése is kialakítása is a szándékunkban áll, de ezeket a speciális és újszerű szabályozásokat, végül is nem tudtuk megjeleníteni a konkrét törvényi szabályozásban erre vonatkozó jogalkotói fogadókészség illetve az ilyen feltételrendszer kialakításához szükséges költségvetési támogatás lehetőségének a hiányában. Mindezen szempontok figyelembe vételével, továbbra is fenntartjuk, hogy alapvető jelentőségű kérdéstről van szó, melyet nem lehet figyelmen kívül hagyni a jövőben és a jogi szabályozásban is meg kell jeleníteni.

12. A tag lakásszövetkezet felé fennálló felelősségének érvényesítése érdekében javasoltuk az igazgatóság feljogosítását a közös költség befizetésével legalább féléves hátralékba került tagok és nem tag tulajdonosok külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelésére vonatkozó eljárás lefolytatására. A fenti szabály, de a tagi kötelezettségek erősítésének a szándéka és még néhány egyéb kiegészítés is bizonyos konzervatív irányú jogalkotási szándékmozdulásra utal, de az Szvt. túlságosan keretjellegű, felszabadító jellegű szabályozásából adódó jogalkalmazási problémák kezelése érdekében erre szükség is volt. A társasházakhoz hasonlóan a lakásszövetkezeteknél is lehetőség nyílt tehát 2005-től a komoly hátralékot felhalmozott tulajdonosok lakásának jelzálogjoggal történő megterhelésére. Mindezek ellenére és összességében ez a megoldás nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, mivel jelentős hátralék beszedését nem segítette elő, legfeljebb biztosítékot szolgáltatott.

13. A szervezeti változások tekintetében lényeges módosításokat javasoltunk, elsődlegesen azért, mert az Szvt.-ben meghatározott, a szövetkezeti ágazat egészére vonatkozó szervezeti változások a lakásszövetkezeteknél a formai, tartalmi nehézségekre tekintettel szinte nem működtek, szervezeti változásokat 1993 és 2004 között szinte nem lehetett végrehajtani. A lakásszövetkezeti forma alapvetően, több épületre és több száz lakásra modellezett formában alakult ki és stabilizálódott. Egy ilyen lakásszám mellett a szervezeti változások végrehajtására az akkori szabályozás szerint szinte nem volt esély. Mindezen problémák részleges megoldására javasoltuk a kiválás intézményének ismételt és szűkre szabott formában történő bevezetését, szigorú formai és tartalmi szabályok érvényesítése mellett. A kiválás az a szervezeti változási forma, ahol a teljes lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulása nélkül van mód az elkülönülésre és önálló társasház, lakásszövetkezet alapítására.

Az elmúlt négy és fél év tapasztalatai alapján úgy gondoljuk, hogy a kiválás jogintézményének a szabályozása jelentős mértékben változtatásra szorul, részben a könnyítés, egyszerűsítés, részben a szigorítás, pontosítás konkretizálás irányába.

14. A lakásszövetkezeti érdekképviseletre vonatkozó szabályozás a lakásszövetkezeti törvényben való megjelenítését is igényeltük, erre sor is került, de sajnos nem az Szvt.-ben szereplő, hanem annál jóval szűkebb jogosítványokkal. Egyik akkori értékelésünkben azt írtuk: „terjedelmüket tekintve lényegében nem lépnénk túl az Szvt.-ben meghatározott, jogosítványokon, ezekhez azonban ragaszkodni kívánunk”. Sajnos ez a ragaszkodásunk akkor nem vezetett eredményre. A fentieknek megfelelő tartalmú módosítási igényt továbbra is fenntartjuk.

15. A fentiek alapján tehát, összehasonlítva törvényalkotási folyamatban előterjesztett igényeinket, és az ezekhez igazított céljainkat azt mondhatjuk, hogy ezek a célok jelentős részükben teljesültek és amely részükben nem eredményeztek jogszabályi megjelenést, azon részükben továbbra is fenntartjuk korábban megfogalmazott igényeinket.

16. Általánosságban kijelenthetjük, hogy az új törvény, azal együtt, hogy sok korábbi problémát megold és megfelelően kezel, megfelelően „helyettesíti” az Szvt. rendelkezéseit is, alkalmazására való áttérés a lakásszövetkezeteink részéről jellemzően (a kiválási szabályok alkalmazási körét kivéve) zökkenőmentes volt. Általános tapasztalat, hogy „mikroszinten” az egyén jogalkalmazási szintjén az új törvény viszonylag kevés változást hozott (a lakásszövetkezeti tagság, jellemzően nem érzékelte a változások gyakorlati hatásait, míg a lakásszövetkezetek szintjén nagy arányban került sor az alapszabály új törvénynek megfelelő átalakítására, a tagnyilvántartás korrekciójára (bár lényegesen kisebb azoknak a lakásszövetkezeteknek a száma, melyek tagnyilvántartása aktualizálnak és rendezettnek tekinthető). Általánosságban megfelelőnek mondható a nem tag tulajdonosok új törvény szerinti kezelése, és adott esetben a gazdálkodás új törvénynek megfelelő korrekciójára is általában sor került.

17. A leginkább problematikusnak mondható kiválás vonatkozásában annyit állapítható meg, hogy, hogy számos kiválási eljárás is elindult az országban, vegyes tapasztalatok, és jelentősen eltérő jogalkalmazási gyakorlat és feltételek mellett. A kiválási kezdeményezések benyújtásának vizsgálati lehetőségének a konkrét kimondása és biztosítása hiányzik alapvetően a jelenlegi szabályozásból, továbbá a kiválási vagyonmegosztás tárgyában hozott döntés előkészítési folyamatának feltételeinek a szabályozás (a számviteli szabályozásban meghatározott kötelezettségek betartására vonatkozó utalás hiányzik, illetve több pontosítási, egyértelműsítési probléma mellett, a kiválás vagyonmegosztási döntés meghozhatóságának eljárási feltételeit teljesíthetővé kellene tenni.

A lakásszövetkezeti törvény által bevezetett és sikeresnek mondható jogintézmények esetében a részletes véleménynél erre konkrétan nem térünk ki, csak ha az új intézmény szabályozása nem mondható egyértelműen sikeresnek, vagy pozitívnek. A részletes véleménynél döntően a problémákra koncentrálnak.

18. A lakásszövetkezeti törvény alkalmazásával összefüggésben általános és országosan meglévő problémaként, a cégbírószági változásbejegyzési eljárással összefüggő jogalkalmazási problémákat említhetünk, az egyes megyei cégbírószágok bizonyos kérdésekben más álláspontot alakítottak ki, mint a LOSZ álláspontja, illetőleg az autentikus jogalkotói interpretáció megalkotására jogosult Önkormányzati Minisztérium, véleménye (ezekre az ellentétek természetesen részletesen kitérünk).

**19. A tárgyi javaslatba beépítésre kerültek a társasházakról, lakásszövetkezetekről, lakások és helyiségek bérletéről és az elidegenítésük egyes szabályairól, valamint az egyes szakmai tevékenység gyakorlásának feltételeiről szóló 2008. évi .... törvény (Lakáskódex) tervezetével összefüggésben felmerült ott kidolgozott módosítási javaslatok is. Egyrészt azért, mert a jelenleg függőben lévő (Országgyűlés által elfogadott, de a Köztársasági Elnök Úr által megfontolásra visszaadott) Társasházi Törvény Novellában – időközben az Országgyűlés ismét napirendre tűzte és 2009.09.14-én kis módosítással véglegesen elfogadta - is szerepel ezek közül jó néhány, és a lakásszövetkezeti és társasházi szabályozás közelítése mind a két ingatlankezelési forma esetében szabályozási érdek. A másik figyelembe veendő szempont pedig, hogy támaszkodni kívánunk az egyedi törvénymódosítási javaslatnál a lakáskódex-szel összefüggésben már végig gondolt megfogalmazott, a jogalkotói interpretátor által javasolt, vagy megerősített a lakásszövetkezeti törvényt érintő javaslatokra.**

## Igényfelmérő – megrendelés

A LOSZ Elnöksége 2010-ben tervezi megjelentetni a korábbi években ismertté vált úgynevezett „Kék könyvet”. Ebben a kiadványban a lakásszövetkezetek, társasházak működési, gazdálkodási környezetét érintő jogszabályok (törvények, rendeletek, határozatok), különféle állásfoglalások (APEH, bíróság, PM, stb.) pályázati tudnivalók, és számos egyéb hasznos tudnivalók szerepelnek. A korábbi években ez a kiadvány térítésmentes volt. A most tervezendő kiadást egy igényfelmérés előzi meg jelen szelvény formájában.

Küldje vissza, ha:

- szükségesnek tartja és hiánypótlónak tekinti a könyvet,
- vállalja megjelenés esetén, hogy az önköltségi ár 50%-át megfizeti (kb. 2000.- Ft/db+áfa).

A felmérő megrendelés a kiadvány megjelenésekor nem jelent vásárlási kötelezettséget, de a könyv kiadásának tervét, illetve az erre vonatkozó igényt a szelvény visszaküldésével igazolhatja, ennél fogva kérjük, hogy a visszaküldést megfontolt szándék alapján tegye!

Lakásszövetkezet, társasház neve:

Címe:

Elérhetősége:

Telefon:

E-mail:

Visszaküldési határidő: 2009. november 30.

## Magyar Közlönyben megjelent a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2009. szeptember 3-tól – 2009. október 20-ig)

**1147/2009. (IX. 04.) Korm. határozat** **MK 125. sz**  
A „Sikeres Magyarországért Panel Plusz” Hitelprogram keret-összegének emeléséről

**190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** **MK 129. szám**  
A főépítési tevékenységről

**191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** **MK 129. szám**  
Az építőipari kivitelezési tevékenységről

**192/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** **MK 129. szám**  
Az egyes építésügyi szakmagyakorlási tevékenységről

**193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** **MK 129. szám**  
Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről

**197/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** **MK 129. szám**  
Az ingatlan adataiban bekövetkezett változások igazolásáért, egyes hatósági bizonyítványok kiállításáért, az összevont eljárásért és az integrált eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakról

**200/2009. (IX. 17.) Korm. rendelet** **MK 131. szám**  
A közmunkaprogramok támogatási rendjéről szóló 49/1999. (III.26.) Korm. rendelet módosításáról

**2009. évi LXXXIX. Törvény** **MK 133. szám**  
társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról

**45/2009. (IX. 25.) IRM-MeHVM együttes rendelet** **MK 135. szám**

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásából teljesített adatszolgáltatásért, a kapcsolatfelvétel céljából való megkeresésért, valamint értékesítésért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjról szóló 16/2007. (III. 13.) IRM-MeHVM együttes rendelet módosításáról,

**24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet** **MK 139. szám**  
A telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

**210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet** **MK 140. szám**  
A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről

**217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet** **MK 141. szám**  
Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről

### **217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet az ingatlan-vállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről**

A Kormány, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 53. § a) pontjában, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) 59. és 65. §-ában, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alkotmány 35. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § A Kormány az üzletszerű társasházkezelői, és ingatlankezelői tevékenység tekintetében ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként körzetközponti feladatokat ellátó települési önkormányzat jegyzőjét jelöli ki. A jegyző az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági eljárásban az okmányirodák kijelöléséről és illetékességi területéről szóló kormányrendeletben meghatározott illetékességi területen jár el.

2. § A Kormány az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység tekintetében ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjét, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjét, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Főjegyzőjét jelöli ki. Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági eljárásban a jegyző, illetve a főjegyző a megye, illetve a főváros területére kiterjedő illetékességgel jár el.

3. § (1) A Kormány a Tt. 7. § (3) bekezdésében meghatározott

esetben az első fokú használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságot a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárás tekintetében közreműködő hatóságként jelöli ki.

(2) Ha a használatba vételi engedély az építési engedélytől nem tér el, és az ügyfél a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges kérelmet, valamint annak mellékleteit a használatbavételi engedélyezési eljárás során benyújtotta, a közreműködő hatóság a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély megküldésével együtt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelmet továbbítja az ingatlanügyi hatósághoz.

(3) A Kormány a Tt. 21. § (4) bekezdésében meghatározott esetben az első fokú használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságot a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárás tekintetében közreműködő hatóságként jelöli ki.

(4) Ha az ügyfél a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges kérelmet, valamint annak mellékleteit a használatbavételi engedélyezési eljárás során benyújtotta, a közreműködő hatóság a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély megküldésével együtt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelmet továbbítja az ingatlanügyi hatósághoz.

(5) A közreműködő hatóság az ügyfelet az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelem tárgyában hiánypótlásra - az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének pótlására való felhívás kivételével - nem hívhatja fel. A közreműködő hatóság az eljárást akkor is megszünteti, ha az eljárásra okot adó körülmény már nem áll fenn.

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

5. § A rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 27-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**20/2009. (X. 9.) PM rendelet** **MK 144. szám**

A kötelező gépjármű-felelősségbiztosításnál alkalmazott gépjármű-kategóriákról

### **A Magyar Nemzeti Bank elnökének 28/2009. (X. 19.) MNB rendelete a jegybanki alapkamat mértékéről**

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény 60. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntésére tekintettel a következőket rendelem el:

1. § jegybanki alapkamat mértéke 7,00 %.

2. § 1) Ez a rendelet 2009. október 20-án lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 24/2009. (IX. 28.) MNB rendelet.

Simor András  
a Magyar Nemzeti Bank elnöke

**239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet** **MK 148. szám**

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről

### **A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG ALKOTMÁNYA módosításokkal egységes szerkezetben** **MK 150. szám**

Az Alkotmány és annak módosításai oldalhú másolatban.  
Áttekintő táblázat az Alkotmány módosításairól.



## TÁJÉKOZTATÓ a LOSZ és a Somogy Megyei Lakásszövetkezetek Szövetsége siófoki közös rendezvényéről

Az Otthonunk című havilapunkból olvasóink értesülhettek arról, hogy a LOSZ a Somogy Megyei Lakásszövetkezeti Szövetséggel közösen a korábbi évek hagyományait is folytatva tapasztalatcsere rendezvényt szervezett ez év október közepén Siófokon.

A rendezvényen a lakásszövetkezetek és társasházak működéséhez, gazdálkodásához szorosan kapcsolódó témákban voltak előadások. Ezek közül is az alábbi témakörök emelhetők ki:

A távhőszolgáltatás versenyképessé tétele az elmúlt egy-másfél év során kiemelt fontosságot kapott és sorra jelentek meg politikai állásfoglalások, melyek e szolgáltatás más alternatív fűtéssel szembeni hátrányát leküzdő nyilatkozatok formájában lépeket sürgettek a kormányzattól. A nyilatkozatok és állásfoglalások nemcsak az egyedi gázfűtéssel szembeni versenyhátrányt kifogásolták, hanem a távhőszolgáltatás környezetvédelmi előnyét is kihangsúlyozták. Ugyancsak hátrányosan érintette ezt a szolgáltatást az is, hogy ha nem is jelentős mértékben, de megindult egy leválási folyamat a távhőszolgáltatásról. Mindezek a jelenségek abba az irányba ösztönözték a kormányzatot, a helyi önkormányzatokat és a szolgáltatókat, hogy keressék a távhőszolgáltatás olcsóbbá és népszerűbbé tételének útját. E tekintetben kiemelkedő intézkedés sorozat volt tapasztalható a budapesti székhelyű FŐTÁV Zrt-nél, ahol egy költségsökkentő intézkedéscsomag, a Fővárosi Önkormányzat kedvező hozzáállása, valamint az időközben megszületett áfa-mértékváltozás mintegy 30-35%-os árcsökkenést eredményezett a korszerűsítést is végző épületeknél. Ennek az intézkedés sorozatnak az összefoglalóját ismertette Balog Róbert, a FŐTÁV Zrt. Szóvivője az előadásában, amely egyúttal kitekintés is volt az ország többi távhőszolgáltatója részéről szóba jöhető lépésekre, valamint a várható további kormányzati intézkedésekre.

A siófoki rendezvényen szerepet kapott az elmúlt időszak sajnálatos tüzeseteiből fakadó tűzvédelmi teendőkről szóló előadás is. Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság tűzoltó őrnagy előadója átfogó képet adott a lakásszövetkezeti, társasházi házkezelő szervezetek tűzvédelemmel és tűz megelőzéssel kapcsolatos feladatairól, illetve a szükséges belső szabályozások alapelveiről. (Az érdeklődő lakásszövetkezetek, társasházak számára további információ a LOSZ-nál szerezhető be.)

Több mint tizenöt éve húzódó és megoldatlan kérdés a közműves vízellátás mérésének és elszámolásának jelenlegi szabályozása, illetve a szabályozásból adódó viták. Öröndetes tény, hogy a LOSZ évek óta kitartó kezdeményezésének is köszönhetően a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium napirendre tűzte a vízügy, vízgazdálkodás, vízszolgáltatás átfogó szabályozásának kérdését és jelentős előrehaladás van új vízközmű törvény előkészítésében is. Erről a folyamatról adott a tárca főosztályvezető-helyettese átfogó képet és jelezte egyúttal azt is, hogy a lakásszövetkezeteket, társasházakat érintő, az elszámolási vitákra okot ad bekötési főmérő és mellékmérő viszonyát szabályozó előírások megengedő irányba változni fognak. A szabályozás fő iránya az a változás lenne, hogy a bekötési főmérő jelenlegi meghatározó szerepét a házkezelő szervezet a vízközmű szolgáltatóval történő megállapodással módosíthatja, azaz választhatóvá válik a teljes körű, valamennyi vízvételi helyen felszerelt hitelesített mellékvízmérősítés esetén e mellékvízmérők alapján történő elszámolás. A szabályozási folyamat még távolról sem fejeződött be, az elkövetkező hetekben még várható egyeztetés, melynek során a LOSZ további kedvező irányú szabályozási alapelvekre tesz javaslatot.

A tapasztalatcsere rendezvényen előadás hangzott el a társasházi törvény közelmúltban bekövetkezett módosításáról (a módosított törvény a LOSZ honlapján is elérhető!), valamint a LOSZ elnöksége által kezdeményezett lakásszövetkezeti törvény módosító javaslatáról. E számunkban megkezdjük ennek az elnökségi indítványnak a közlését. Terjedelmi okokból várhatóan négy részletben lesz olvasható az Otthonunk hasábjain a módosítási indítvány. Azok a LOSZ tagok, illetve Otthonunk olvasói, akik internetes elérési elérhetőséggel is rendelkeznek, az itt hivatkozott anyagot a LOSZ honlapján teljes terjedelemben is olvashatják.

A tapasztalatcsere rendezvény további előadásai között a társadalombiztosítás már bevezetett, illetve az ezt követő időszakban hatályba lépő változásairól dr. Futó Gábor ügyvédttől hallhattak tájékoztatót, továbbá a LOSZ a lakásszövetkezetek gazdálkodását érintő számviteli módosítási elképzeléseiről kaptak tájékoztatást az érdeklődő résztvevők.



A sorsolási bizottság: Sánta Józsefné, Dóczi Sándorné, Dr. Koszorú István és Farkas Tamás

A siófoki háromnapos partnertalálkozó legaktívabb résztvevői között a sorsolási bizottság 2009. november 10-én a LOSZ budapesti székházában kisorsolta a hévizi és a két agárdi üdülőszövetkezeti nyaralást. (Hévíz 2010. 06. 12-18-ig, Agárd 2010. 10. 15-21-ig és 2010. 10. 22-28-ig) A szövetség hivatalosan, írásban fogja kiértékelni a nyerteseket.

Nyerteseink: **Tóth Ottóné, Marton István és Dr. Tóth József.**

A fődíjat - a Hotel Magistern-be egy hétvégét félpanziós ellátással, két fő részére nyerte:

**Csiszár Lajosné**

A szerkesztőség nevében gratulálunk a nyerteseknek és kívánunk jó pihenést a nyerteseknek!