



Lakásszövetkezetek és Társasházak
Országos Szövetsége

OTTHONUNK

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének kiadványa

XX. évfolyam 2009. március-április

WOLF

WOLF Klíma és Fűtéstechnika Kft.

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

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

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



WOLF – a megújuló energia



Segítsük az NCA új tanácsának civilbarát munkáját!

A most folyó NCA Tanács, illetve Kollégium tagok választásával (ld. A SZMM közleményét) új fejezet kezdődött az NCA történetében. Kifejezésre jut ez többek között abban, hogy várhatóan mindenki új lesz az NCA 17 tagú, a napokban megalakuló Tanácsában. Fontosnak tartjuk a rendszer demokratikus, civilbarát és átlátható működését, mely épít az elmúlt 5 év eredményeire, és figyelembe veszi a sokszor gyorsan változó körülményeket is. Kezdeményezésünk célja az új Tanács munkájának figyelemmel kísérése, segítése, a tapasztalattal rendelkező civil szervezetek véleményének, javaslatának közös álláspont formájában történő megfogalmazása. Bízunk abban, hogy a kezdeményezésünkben megfogalmazottakat a Tanács megszívlelendőnek tartja és döntéseiben figyelembe veszi.

Javaslataink:

1. Maradjon az elmúlt két cikluson keresztül bevált és működőképesnek bizonyult kollégiumi struktúra (8 működési és 3 szakmai kollégium, változatlan taglétszámmal)!

2. A módosított NCA-törvényben meghatározottakkal összhangban a Tanács elvi irányító szerepének megfelelően járuljon hozzá az NCA rendszere folyamatos, civilbarát működőképességének biztosításához!

3. Az összeférhetetlenség elvének a törvényben meghatározott módon való következetes alkalmazására úgy kerüljön sor, hogy az se előnyt, se hátrányt ne jelentsen a testületi tagok (Tanács, Kollégiumok) számára. Az összeférhetetlenségi elvek gyakorlati szabályainak megalkotására a Tanács és a Kollégiumok közös munkájának eredményeként, a civil szervezetek bevonásával és a partnerség elve alapján kerüljön sor!

4. Az NCA rendszerében a választott testületek és a kezelő szervezet működési szabályait úgy kell kialakítani, hogy az továbbra is biztosítsa az átláthatóságot és feleljen meg a civil társadalmat alkotó szereplők érdekeinek, függetlenül azok nagyságától és hatókörétől, működési formájától vagy székhelyének földrajzi elhelyezkedésétől!

5. A Tanács döntései szigorúan szakmai alapon, kizárólag szakmai érvek figyelembe vételével születessenek!

Civil szervezetek közös állásfoglalása

Újra a Civil Kamaráról

Az évkezdést mindig új remények, a nagy nekibuzdulások ideje. Nem vagyunk ez alól kivételek mi sem. Ezért "leporoltunk" egy, a szektor továbbfejlődése szempontjából nem új, búváropatakként fel-felbukkanó ügyet, a civil kamara/köztestület kérdését, amit szívesen ajánlunk figyelmükbe.

A fenti kérdéstről egy nyílt konzultáció volt 2009. február 16-án (Pallas Páholy 1054 Budapest, Alkotmány u. 15.), ahol Dr. Bíró Endre és Sebestény István munkanyagait szolgálták vitaindítóul. (ezek letölthetőek a <http://www.eucivil.hu/article.php?pid=1594> linken keresztül.)

Házigazdák: Dr. Bíró Endre (Jogismeret Alapítvány) és Barabás Miklós (Európa Ház) voltak. A rendezvény tartalmi összefoglalójáról az info@eucivil.hu e-mail címen lehet anyagot kérni.

A civilek megkezdték a felkészülést a 2011-es magyar EU-elnökségre

2011. a civil társadalom számára is igen fontos dátum, ugyanis ebben az évben elnököl majd Magyarország az Európai Unióban. A civil szervezetek egy csoportja éppen ezért a Külügyminisztériumhoz fordult, kifejezve elkötelezettségét és cselekvőkészségét az ügyben, és létrehozva az EU2011 Civil Munkacsoportot. A munkacsoport összhangban korábbi EU-elnökségek gyakorlatával, céljának tekinti Magyarország 2011-es EU-elnöksége civil programjainak előkészítését, közös hozzájárulás kialakítását. Az EU2011 Civil munkacsoport minden olyan civil szervezet részvételére nyitott, mely fontosnak tartja a magyar EU-elnökség sikerét.

Elő lépésként 2008. december 16-án a Külügyminisztériummal közösen megrendezésre került a „PARTNERSÉGBEN A CIVILEK-KEL – Készüljünk együtt a 2011-es magyar EU-elnökségre!” című nyitott jellegű országos konferencia, melyen a résztvevők elképzeléseket, ötleteket, javaslatokat fogalmaztak meg a magyar EU-elnökséggel kapcsolatos teendőkről. Göncz Kinga külügyminiszter nyitó előadása után Iván Gábor, a Külügyminisztérium szakállamtitkára, Jean-Marc Roirant, a Francia Oktatási Liga főtájtára, a francia EU-elnökség civil programjainak koordinátora, és Barabás Miklós, az Európa Ház igazgatója és az EU2011 civil munkacsoport koordinátora is felszólalt az ülésen, melyet a meghívottakkal közös eszmecsere zárt. A plenáris ülést követően a magyar prioritásokat figyelembe véve kialakított négy szekció ülése következett: (1) esélyegyenlőség, szociális ügyek, foglalkoztatáspolitikai kérdések; (2) fenntartható fejlődés, klímaváltozás, energia; (3) az EU bővítése, szomszédságpolitika, Nyugat-Balkán; (4) valamint az aktív európai állampolgárság. A szekciók témáira alapozva négy tematikus munkacsoport alakult, melyek jövőbeni ülései nyitottak minden érdeklődő számára.

Elégedetlenség az európai szolgáltatásokkal kapcsolatban

Megjelent az EU második éves fogyasztóvédelmi jelentése, a „Fogyasztói piacok eredménytáblája”, mely a szolgáltatásokkal való elégedettséget mérte az EU27 országaiban, és melyből kiderül, az EU állampolgárok elégedetlenek az energia-, a banki- és a tömegközlekedési szolgáltatásokkal. A felmérés során több mint 20 ágazatot vizsgáltak, köztük az élelmiszereket, ruházatot, pénzügyi szolgáltatásokat, valamint az energia- és telekommunikációs szolgáltatásokat; mindezt öt fogyasztói indikátor alapján (árak, váltás, elégedettség, panaszok és biztonság).

Elégedetlenség az európai szolgáltatásokkal kapcsolatban

A kimutatás szerint az alapvető és a mindennapi életben leginkább nélkülözhetetlen szolgáltatásokkal – így az energia- és banki szolgáltatásokkal, valamint a tömegközlekedéssel – a legelégedetlenebbek az Európai Unió polgárai. Kb. 60%-os elégedettséget mértek ezekben az ágazatokban, és jóval több panasz is érkezik a szolgáltatásokra, mint az árukra vonatkozóan. Az energiaszolgáltatások terén áremelésről panaszkodnak a fogyasztók, a bankoknál a tagországoként igencsak eltérő feltételek okoznak problémát, és az ágazati szolgáltatások átláthatósága sem kielégítő, a tömegközlekedés terén (főleg a busz, villamos és vasúti közlekedést érintve) pedig a magas árakat és a fogyasztóorientáltság hiányát kifogásolják.

A fent említettek közül az energiaszolgáltatás az, amire a fogyasztók a legtöbbet költik jövedelmükből, ezért az EU a 2009-es évre az ágazat részletesebb piacelemzését tűzte ki. További információ: <http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/09/202&format=HTML&aged=0&language=HU&guiLanguage=en>

„Kapcsold ki”: országos energiatakarékosági kampány

A Külügyminisztérium által indított és az Európai Bizottság által támogatott kampány négy héten keresztül figyelmezteti a lakosságot, hogy takarékoskodjon az energiával. A kampány célja felhívni a figyelmünket arra, hogy, ha jobban odafigyelnek az otthoni elektromos eszközök használatára, a fűtésre és vízfogyasztásra, nemcsak a környezetünket, de pénztárcánkat is megkímélhetjük.

„Kapcsold ki”: országos energiatakarékosági kampány

A Külügyminisztérium által indított és az Európai Bizottság által támogatott kampány négy héten keresztül figyelmezteti a lakosságot, hogy takarékoskodjon az energiával. A kampány célja felhívni a figyelmünket arra, hogy, ha jobban odafigyelnek az otthoni elektromos eszközök használatára, a fűtésre és vízfogyasztásra, nemcsak a környezetünket, de pénztárcánkat is megkímélhetjük.

A kezdeményezés szlogenjével arra szólít fel minket, hogy a háztartásunkban fellelhető elektromos eszközöket ne hagyjuk készenléti állapotban, ne égessünk feleslegesen a villanyt, használjunk energiatakarékos izzókat és az újratölthető elemeket.

A kampány az energiapazarlást szeretné népszerűtlenné tenni a lakosság körében, ugyanis a szén-dioxid kibocsátás több mint egyharmadát a lakossági energiafelhasználás okozza, és ez a tény nagyban felelős a Földünket egyre inkább fenyegető klímaváltozásért is.

Az országos Kapcsold k(i)! program Budapesten és több vidéki városban indít Zöld Infónapokat és gerilla akciókat, a civil szervezeteket és a helyi közösségeket is bevonva az éghajlatváltozás elleni küzdelembe.

További információ: <http://www.euvonal.hu/kapcsoldki>

Fejlesztési forrásprogram civil szervezetek számára

Az Ifjúsági Koordinációs és Szolgáltató Egyesület pályázatot hirdet civil szervezeteknek fejlesztési folyamatok támogatására.

A szolgáltatás létrejöttének az a tapasztalat szolgál alapul, hogy a több helyről résztvevőknek szóló tematikus tréningek bár emberileg, és tapasztalatcserék tekintetében nagy hasznot hozhatnak, de az egyes szervezetek valós fejlődése egyéni, szervezetre szabott keretben megy leginkább hatékonyan végbe. A program formája az adott szervezettől függően lehet tréning, coaching, tanácsadás, facilitálás, közös fejlesztő folyamat (projekt, alaptervékenység, szervezet), vagy akár mediáció is.

Kinek szól ez a felhívás?

Olyan civil szervezeteket várunk a programban való részvételre, akik készek szembenézni magukkal, és készek időt és energiát áldozni azért, hogy projektjük, alaptervékenységük, szervezetük jobban működjön.

Hogyan lehet jelentkezni?

A programra való jelentkezés módja lehet
- egy konkrét fejlesztési terv, amihez a pályázó emberi erőforrásbéli segítséget kér, vagy
- egy probléma, hiány megjelölése, amit feltételezhetően a fenti munkaformákkal orvosolni, fejleszteni lehet.

Példák a teljesség igénye nélkül: az értékelési rendszer kidolgozása a szervezetben, munkahatékonyabb, időgazdálkodás fejlesztése, csapatépítés, szolgáltatásfejlesztés, pénzügyi menedzsment fejlesztése, konfliktuskezelés szervezeten belül, vezetői tanácsadás, projekttervezési folyamat facilitálása, motívációs rendszer fejlesztése, stb.

Mindezt a pályázati adatlapon kell kifejtteni.

A programban való részvétel feltételei:

- a pályázó szervezet biztosít egy fő kapcsolattartót, aki az előmonitoring fázisban, illetve a program időtartama alatt a szervezési feladatokban elérhető és rendelkezésre áll,
- a pályázó szervezet vállalja, hogy a közösen meghatározott fejlesztéshez szükséges időtartamra az érintett munkatársait felszabadítja a közös munkában való részvételre,
- a pályázati program tartalmaz az eredménynek szakmai fenntarthatóságára vonatkozó programelemet.

A pályázati programnak minden esetben 2009. márciusa és júniusa közt kell megvalósulnia.

A pályázatok elbírálása: a támogatások odaítéléséről az Ifjúsági Koordinációs és Szolgáltató Egyesület Értékelő Bizottsága dönt.

A döntés előkészítése céljából az IKSZE előmonitorozást végezhet.

A döntés eredményéről, a szolgáltatási csomag mértékéről és az igénybevétel feltételeiről a pályázók emailben kapnak értesítést.

A pályázati döntés március elejére várható. Pozitív döntés esetén a pályázóval az IKSZE szerződést köt.

A támogatás mértéke

Az egy pályázó által elnyerhető maximális fejlesztő szolgáltatás piaci értéke: 800.000 Ft

Az egy pályázó által elnyerhető fejlesztő szolgáltatás átlagos ideje: 4 fejlesztési nap

A támogatott szervezetek várható száma: 3-6 szervezet

Tapasztalatunk azt mutatja, hogy nagyobb elköteleződés születik a változás iránt, ha a résztvevő szervezetek idejük mellett további saját forrást is szentelnek a fejlesztési programnak. Célunk, hogy a saját anyagi áldozat elősegítse a szervezetek „tudatos megrendelőként” való működését, amely bennünk is megerősíti a változásokért való felelősségvállalást.

Ezért előnyt élveznek azok a szervezetek, amelyek vállalják, hogy erejükhöz mérten saját forrással bővíti a pályázati összegként rendelkezésre álló fejlesztési keretet.

A pályázatok beérkezési határideje: 2009. február 22.

A jelentkezéshez a pályázati adatlapot kell kitölteni, és eljuttatni e-mailen az ikszi@ikszi.hu címre.

A pályázati adatlap és a kiírás letölthető a www.ikszi.hu oldalról.

A pályázattal és a programmal kapcsolatosan további információ:

Visontai Kovách Dalma
visontai-kovach.dalma@ikszi.hu
06 20 359 43 68

Megjelentek az NCA első szakmai pályázatai

Az NCA szakmai kollégiumainak pályázatai elérhetőek a Nemzeti Civil Alapprogram honlapján.

Civil szervezetek európai integrációs tevékenységeinek támogatása

Kiíró: Nemzetközi Civil Kapcsolatok és Európai Integráció Kollégiuma

Megtekinthető: http://www.nca.hu/?page=tender/details&manager=ESZA&tend_id=450

Magyarországi civil szervezetek nemzetközi szervezetekkel való együttműködésének támogatása

Kiíró: Nemzetközi Civil Kapcsolatok és Európai Integráció Kollégiuma

Megtekinthető: http://www.nca.hu/?page=tender/details&manager=ESZA&tend_id=445

Magyarországi civil szervezetek határon átnyúló civil kapcsolatainak támogatása

Kiíró: Nemzetközi Civil Kapcsolatok és Európai Integráció Kollégiuma

Tájékoztató a Szociális és Munkaügyi Minisztérium NCA Tanácsválasztó elektori gyűlések 2009. évi lebonyolításáról

Az SZMM 2009. január 17-től írta ki az NCA tanácsválasztó elektori gyűléseket, ahol az NCA tanács tagjai, majd egy ezt követő későbbi időpontban az NCA Kollégiumok tagjainak megválasztására kerül sor. Ezekben a gyűlésekben a civil szervezetek delegáltjai (elektorai) vehetnek részt. A minisztérium közleményben hívta fel az elektorok figyelmét arra, hogy az elektorok a mandátumigazoló kártyáikat az ülés végéig őrizzék meg, mert a kártya jogosítja fel Valamennyi elektori jog gyakorlására őket (szavazati, hozzászólási, jelölési jogok stb.), továbbá a mandátumigazoló kártya bemutatásával vehetik csak át a szavazólapjaikat is.

A tárcsa közleménye részletesen tartalmazta az elektori gyűlés menetét is:

- az elektori gyűlés megnyitása, céljának és menetének ismertetése
- a mandátumvizsgálat eredményének megállapítása a mandátumvizsgálók által rendelkezésre bocsátott adatok alapján,
- jegyzőkönyv-hitelesítők felkérése, a szavazatszámoló bizottság tagjainak megválasztása,
- a jelölési rend ismertetése, a jelöltek bemutatása,
- elfogadó nyilatkozatok megtétele,
- szimpátiaszavazás,
- a szavazás rendjének ismertetése,
- szavazás,
- szavazatszámolás,
- az eredmény kihirdetése,
- az elektori gyűlés bezárása.

Az érdeklődők az országos hatáskörű, illetve regionális NCA tanács tag, illetve kollégiumi választások eredményéről a www.nca.hu honlapról szerezhetnek információkat.

A Nemzeti Civil Alapprogramról

Az Országgyűlés 2003. június 23-án fogadta el a Nemzeti Civil Alapprogramról szóló 2003. évi L. törvényt, melynek fő célja a civil szervezetek pályázati támogatások útján történő támogatásával azok működésének megerősítése, a civil szektor fejlődésének elősegítése.

Az Alapprogramból támogatásban részesülhetnek mindazok a Magyarországon nyilvántartásba vett magánalapítványok és társadalmi szervezetek (ide nem értve a munkaadói- és munkavállalói érdekképviseleteket, pártokat és biztosítóegyesületeket), amelyek legalább egy éve ténylegesen működnek. A támogatási összegek felosztásáról a civil szervezetek képviselői közül választott kollégiumok döntenek. A támogatási rendszer működésének alapelveit az Alapprogram elvi irányító testülete, a szintén civil képviselők többségéből álló Tanács határozza meg.

Az NCA rendszerének újdonsága az állami befolyástól mentes, civil szervezetek általi döntéshozatal. A pályázó szervezetek biztosak lehetnek benne, hogy pályázatukat az általuk választott testületi tagok bírálják el, így a civil szervezetek gyakorlatilag saját maguk döntenek a rendelkezésre álló Pénz szétosztásáról.

Az első pályázatokon keresztül 2004-ben több mint 6 milliárd forint, 2005-ben pedig majdnem 7 milliárd forint vissza nem térítendő támogatás jutott el sikeresen a pályázó alapítványokhoz, az egyesületekhez. 2006-ban szintén közel 7 milliárd forintos keretből gazdálkodott az Alapprogram. Ennek alapján 2004 és 2008 között közel 41 ezer pályázat megvalósításához járult hozzá az NCA mintegy 26 milliárd forint értékben.

2007-ben és 2008-ban az Alapprogram 6,87 milliárdos keretösszegben tudott támogatást nyújtani a pályázó civil szervezeteknek, 2009-ben ez az összeg 7,7 milliárd forintra emelkedett.

Tisztában vagyunk azzal, hogy ez az összeg ahhoz nem volt elegendő, hogy minden szervezet valamennyi célja megvalósuljon, azonban reményeink szerint nagyban hozzájárult sok szervezet működésének megkönnyítéséhez, céljaik megvalósulásához.

Bízunk abban, hogy a jövőben is egyre több civil szervezetet tudunk segíteni mindennapi munkájukban, programjaik, céljaik, vágyaik megvalósításában

További információkkal a **Nemzeti Civil Alapprogram Miniszteri Titkársága** készséggel áll rendelkezésre az alábbi elérhetőségek útján:

Cím: **1054 Budapest, Alkotmány u. 3.**

Honlap: **www.nca.hu**

A Nemzeti Civil Alapprogram pályázatairól röviden

Az NCA 2004-2008 között közel 50 ezer pályázati program megvalósításához biztosított mintegy 33 milliárd Ft támogatást, elősegítve:

- a civil társadalom erősödését,
- a civil szervezetek társadalmi szerepvállalása kiteljesedését,
- a kormányzat és a civil társadalom közötti partneri viszony és munkamegosztás megerősödését.

Az NCA támogatáspolitikája, a decentralizált elosztási rendszer az NCA létrejöttét megelőző állami pályázati szisztémával szemben a vidéki kisebb szervezetek szélesebb körének is reális esélyt biztosít költségvetési források megszerzésére, hozzájárul a korábbi területi egyenlőtlenségek mérsékléséhez, javítja a gyengébb, kevésbé intézményesült szervezetek esélyeit. Az ESZA Kht., mint kezelőszerv bemutatása

Az ESZA Kht. 2000 októberében jött létre, kizárólagos állami tulajdonú kiemelten közhasznú társaságként, akkori miniszteriumok együttműködésében (OM, GM, SZCSM). A tulajdonosi jogokat jelenleg a Szociális és Munkaügyi Minisztérium (SZMM) gyakorolja.

Az ESZA Kht. a magyar társadalmat alkotó közösség tagjainak egyenletes fejlődését szolgáló pályázatok meghirdetésével, elbírálásával, a kifizetések intézésével, illetve a megvalósítás során az ellenőrzésekkel foglalkozik, komoly szerepet vállalva a hazai és az uniós forrásokból finanszírozott programok megvalósításában.

2007. január 1-jétől létezik a Hazai Programigazgatóság az ESZA Kht.-n belül. Az ESZA Kht. addig egyáltalán nem foglalkozott belföldi, fejezeti kezelésű előirányzatokból származó források kezelésével, viszont az EU-s források pályáztatásban – a többi közreműködő szervezettel összehasonlítva – kiemelkedő eredményeket ért el.

A Hazai Programigazgatóság alábbi területek pályázatkezelését végzi:

- Nemzeti Civil Alapprogram (NCA) pályázatait;
- esélyegyenlőség témájú pályázatok;
- fogyasztóvédelem témájú pályázatok;
- fogyatékosügyi pályázatok;
- Gyermekek és Ifjúsági Alapprogram (GYIA) pályázatait;
- gyermek és ifjúsági célú pályázatok;
- gyermek- és ifjúságvédelmi pályázatok;
- idősügyi pályázatok;
- kábítószer-prevencióval kapcsolatos pályázatok;
- Civil Szolgáltató Központok működtetési támogatása;
- sport célú pályázatok;
- szociális célú pályázatok.

Az Uniós Programigazgatóság az alábbi területek pályázatkezelését végzi

- Humán erőforrás-fejlesztési Operatív Program (HEFOP)
- Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében a Társadalmi - Megújulás Operatív Program (TÁMOP)
- Társadalmi Infrastruktúra Operatív Program (TIOP) egyes intézkedései

Az ESZA Kht. hosszú távú célja egy olyan szervezet kialakítása, amely hatékony, átlátható és megbízható módon, a legjobb európai gyakorlatot követve képes megvalósítani a hazai humán erőforrás-fejlesztési programokat, a Tulajdonos és a kedvezményezettek maximális megelégedettsége mellett, és képes az így felhalmozódott tudást folyamatosan a fejlődés szolgálatába állítani és szolgáltatásai révén minél szélesebb körben kamatoztatni. Az ESZA Kht. átfogó célja ennek révén az Európai Szociális Alap hazai befogadó intézményrendszerének fejlesztése, és hozzájárulás a teljesítményre ösztönző, az egyéni értékeket jól hasznosító munkahelyek kialakulásához.

Népszavazás a távfűtés alapdíjról

A távfűtés alapdíjának eltörléséért indít népszavazást egy fővárosi közigazdász, aki nonszensznek tartja, hogy évente 102 ezer forintot fizet csak az alapdíjra.

Mit szólna ahhoz, ha a fővárosiaknak - függetlenül attól, hogy utaznak-e metróra, villamoson vagy buszon - tömegközlekedési alapdíjat kellene fizetniük? - teszi fel a kérdést honlapján Tardi Edgár budapesti közigazdász, aki a felvetést éppannyira tartja abszurdnak, mint a távhő-, áram-, illetve gázszolgáltatás után fizetendő alapdíjat. A kérdés zsebbevágó voltát saját példájával illusztrálja: fővárosi távfűtéses lakása után évente 102 ezer forint alapdíjat fizet.

Az újságot panelben élő műkedvelő fogyasztóvédő népszavazással kívánja kikényszeríteni az igazságtalannak tartott árképzés megváltoztatását. Az Országos Választási Bizottság eddig négy kezdeményezését hitelesítette. A távhőszolgáltatás díjának kormányhatáskörbe utalásáról szóló kérdést még tavaly decemberben, míg a távhő, a gáz, illetve az áramszolgáltatás alapdíjának megszüntetésére, illetve a rendelkezésre állás díját a fogyasztás arányában való elszámolására vonatkozó népszavazási kezdeményezését a héten hagyták jóvá. Az aláírásgyűjtés már meg is kezdődött. A kezdeményező a nagyszámú érintettre való tekintettel bízik abban, hogy az előírt áprilisi határidőre összegyűlik a népszavazás kiírásához szükséges 200 ezer érvényes aláírás. A honlapon véleményt nyilvánítók kétharmada mindenesetre az eltörlésre szavazott.

Tardi Edgár még arra is ügyelt, hogy a gazdasági válság miatt kivérző országot ne terhelje újabb kiadással: a népszavazás az Európai Parlament képviselő-választásával egyidejűleg lebonyolítható, így nem jelent többletköltséget.

A januári hideg mindenesetre a kezére játszik. Egy átlagos 52 négyzetméteres fővárosi panellakás fűtési költsége a 40 ezer forintot is elérheti, ami 30 százalékkal több a tavaly januárinál. A növekedés a többletfogyasztás és a hődíjemelkedés együttes hatása. A Főtáv azonnal enyhítésként részletfizetést ajánl a januári számlára, míg hosszú távú megoldásként felmerült a az átalaánydíjas díjfizetés bevezetése. Azonnali lépésre szánta el magát a Fővárosi Közgyűlés is, amely a múlt héten hozott határozata alapján februártól 8,5 százalékkal - 5 százalék alapdíj + 3,5 százalék hődíj - csökken a távfűtés díja Budapesten.

Magyar Távhőszolgáltatók Szakmai Szövetsége (MaTáSzSz) sajtóközleménye

Az elmúlt hetekben több híradásban megjelent az az információ, hogy a „rendkívüli” hideg miatt a januárra vonatkozó távhőszolgáltatási számlák jelentősen megemelkednek, nehéz helyzetbe sodorva a távhőszolgáltatást igénybe vevő, kisebb jövedelmű családokat. Kétségtelen tény, hogy a 2009. év első két hete hidegebb volt (-4,2 °C és -5,0 °C heti átlag), mint a sok (90) éves átlag (-1,0 °C havi átlag), melyre a távhőszolgáltató cégek a terveiket készítik. 1 °C hőmérséklet különbség 5-6% energia többletet, vagy megtakarítást jelent a fogyasztónak. Így tehát, ha maradt volna egész hónapban a hidegebb idő, január hónapban 16-20%-kal több energiát vettek volna igénybe a fogyasztók, mint egy átlagos évben. 2008. év januárjával összehasonlítva, mikor az átlagnál közel 3 °C-kal volt melegebb (+ 1,82 °C havi átlag), 2009. januárban, ha marad az említett, első két hétben lévő hideg, 30-35%-kal több energiát vettek volna igénybe a fogyasztók.

Az időjárás azonban megsegítette fogyasztóinkat. Melegedés következett be, melynek hatására a 2009. január havi átlag hőmérséklet meg fog egyezni a sok éves átlaggal (-1,0 °C havi

átlag). Kimondható tehát, hogy nem volt rendkívüli hideg idő, sőt ha figyelembe vesszük a 2008. decemberi hőmérsékletet (+3,34 °C havi átlag), mely 4,24 °C-kal volt melegebb, mint a sok éves átlag, a két hónap mintegy 13 %-os megtakarítást hozott a fogyasztóknak az átlaghoz képest.

Igaz azonban, hogy az elmúlt évek sok éves átlagnál melegebb időjárásához viszonyítva, figyelembe véve a 2008. évi négyeszeri gázáremelést (mely a távhő hődíját emelte), meg a válság hangulatát, a fogyasztók az idei januárra vonatkozó számláikon emelkedést fognak érzékelni, melynek visszhangja is lesz.

A távhőszolgáltató cégek többsége az esetleges hidegebb időjárásból fakadó, megnövekedett téli számlák kifizetési nehézségeinek enyhítésére ajánlja az egyenletes számlázás lehetőségét (a gáz- és elektromos szolgáltatóknál már bevezetett eljárás), valamint a nehéz helyzetben lévők számára, egyedi elbírálás alapján részletfizetési lehetőséget is biztosítanak.

A januári ukrán-orosz gázvita és az ellátás szüneteltetése ismét rávilágított Magyarország földgáz függőségére. Magyarországon Európában egyedülálló módon kiterjedt a gázhálózat, különösen a lakossági ellátás tekintetében. A gázválság ismét felvetette az ellátásbiztonság kérdését. Bár a magyarországi távhőszolgáltatás többsége földgáz bázison létesült, az ellátásbiztonság tekintetében a távhőszolgáltatás sokkal stabilabb, mint az egyedi fűtések. A nagyvárosi, távhőt termelő erőművek többsége átváltható alternatív tüzelésre (olaj), de vannak már részben, vagy egészen biomassza tüzelésűek is, melyek függetlenek a gázellátástól.

A távhőszolgáltatás lényege éppen ez:

„Magas költségen kiépített és fenntartott vezetékhálózat, mely alkalmas a különböző módon előállított (beleértve a másképp nem hasznosítható hulladék energiákat is) hőenergiák összegyűjtésére, és annak forróvíz formájában való elszállítására a fogyasztókhoz (épületekhez), ahol így lokális füstgáz kibocsátás nincs.”

A magyarországi távhőszolgáltatás jövőképe is ez: a klímavédelmet és az ellátásbiztonságot javító szolgáltatás.

A fogyasztók fizetnivalójának csökkentését, a klímavédelmet, az ellátásbiztonságot együttesen javító, az EU energiastratégiájában is kiemelkedő szerepet kapó megoldás az energiafelhasználás csökkentése. Kevesebb energiafelhasználás, kisebb számla, kevesebb emisszió, jobb levegő, csökkenő ellátási igény, ezzel növekvő biztonság. A lakóépületek belső fűtési rendszerének korszerűsítése, az épület felújítás, mely a jövőben elkerülhetetlen lesz, a lakók feladata. Tudjuk, ez állami segítség nélkül nem megy, erre szolgál az ÖKO program, a panelprogram.

Szintén a környezetvédelemmel összefüggő, megemlítendő tény a szmogriadó kapcsán, hogy távhőszolgáltatás nélkül a nagyvárosokban állandósulna az egészségre káros mértékű szmog.

KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek, Társasházak
könyvelését vállalja teljes körű elektronikus
ADÓ és TB ügyintézésessel
Elmaradást kedvezményekkel dolgozunk fel.

T.: 06-30-456-6958

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest, Üllői út 421.

kisdivat@t-online.hu

Adó kérdések és válaszok

Adómentes meleg-étkeztetés bizonylatolása számla alapján

Munkáltató dolgozójának kétféle módon juttathat meleg étkeztetési juttatást. Egyrészt ilyen címen kibocsátott meleg étkeztetési utalvány juttatásával, másrészt a munkavállaló által hozott éttermi étkezési számla alapján. Ez a számla több mint 12 ezer forintól is szólhat, de a munkáltató csak 12 ezer forintot fizet ki a számlából. Ha a munkáltatónál 12 ezer forintól szól a kiadási pénztárbizonylat, de a számla többről akkor helyes-e a folytatott gyakorlat?

A számvitelről szóló, 2000. évi C. tv. előírásai szerint a kettős könyvvezetést végző vállalkozásnak az elismert (elfogadott) költségeiről, ráfordításairól nyilvántartást kell vezetnie. Ezt a nyilvántartást hétköznapi nyelven könyvelés egyik részének nevezik.

A személyi jövedelemadóról szóló, 1995. évi CXVII. tv. 1. sz. mellékletének 8.17. pontja szerint a vállalkozás adómentesen 12 ezer forint melegétkeztetési költséget számolhat el adómentesen a könyvelésében, havonta és fejenként. Amennyiben ennél magasabb összeget számol el a költségei között, annak komoly adóterhei vannak, melyet a vállalkozás nem köteles felvállalni.

Fentiek alapján a munkáltatónak a kérdésben körülírt eljárása nem jogszerűtlen, mivel a számla értékéből csak a 12 ezer forintot ismeri el a cég költségeként.

Nyugdíjas foglalkoztatása

Saját jogú nyugdíjas munkavállaló, aki 2007. januártól betöltötte 62. életévét, s aki magánvállalkozásban kiegészítő tevékenységet folytató társas vállalkozó is, az új nyugdíjtörvény következtében 2009-ben is meg fogja kapni a havi nyugdíját, ha a munkáltatónál havi bruttó jövedelme 200 ezer forint.

A társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvény 83/B. § (1) bekezdése szerint, ha a 62. élet- évét be nem töltött,

- előrehozott, csökkentett összegű előrehozott öregségi nyugdíjban,
- korkedvezményes nyugdíjban,
- bányásznyugdíjban,
- korengedményes nyugdíjban, illetve
- az egyes művészeti tevékenységet folytatók öregségi nyugdíjában

részesülő személy a tárgyévben a Tbj. 5. §-a szerinti biztosítással járó jogviszonyban áll, illetőleg egyéni vagy társas vállalkozóként kiegészítő tevékenységet folytat, és az általa fizetendő nyugdíj járuléka alapja meghaladja a tárgyév első napján érvényes kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) havi összegének tizenkétszeresét (a továbbiakban: éves keretösszeg), az éves keretösszeg elérését követő hónap első napjától az adott tárgyév december 31-éig, de legfeljebb a 62. életév betöltéséig a nyugdíjfolyósító szervnek a nyugdíj folyósítását szüneteltetni kell. Ha az a)-e) pont szerinti nyugellátásban részesülő személy által fizetendő nyugdíjjáruléka alapja az éves keretösszeget a tárgyév decemberében haladja meg, a nyugellátás szüneteltetésére nem kerül sor, de a tárgyév december havi nyugellátást - a 84. § alkalmazásával - vissza kell fizetni. Mivel a saját jogú nyugdíjas személy már betöltötte a 62. életévét, ezért rá a fenti korlátozás nem vonatkozik.

Tájékoztató a TEÁOR- és a szakmakódkonverzióval kapcsolatos változásbejelentési kötelezettségről

(Kiegészítő és ismételt tájékoztató a TEÁOR-kódok és a szakmakódok átsorolásának lejárt határidejéről, a követendő pótbevallási – mulasztási bírsággal is járó- eljárásról.)

A 2009. évi első – 2009. 02. 12. - adómegállapítási időszakról szóló adóbevallással (az éves bevallásra kötelezett adózók esetében a 2008. évről benyújtandó éves adóbevallással) egyidejűleg kellett a tevékenységi kör megfelelő módosítását változásként bejelenteni az állami adóhatóságához.

2008. január 1-jétől teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi európai uniós tagállamban a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozásának rendszeréről szóló európai tanácsi rendelet. Ennek következtében a TEÁOR és a szakmakód struktúra jelentősen megváltozott, ezért a tevékenységi besorolások módosítását az adminisztratív nyilvántartásokban is át kell vezetni. Az átsorolások megvalósítását nehezíti az a tény, hogy az Új nomenklatúrák (TEÁOR'08, szakmakód'08) részletesebbek, és struktúrájuk lényegesen eltér a jelenlegiektől, ezért az esetek mintegy felében nem végezhető el automatikus átsorolás, az új nomenklatúrák szerint helyesen besorolni a gazdasági szervezetek és a magánszemélyek tevékenységeinek többségét csak az adózók közreműködésével lehet.

Az új TEÁOR'08 és szakmakód'08 nomenklatúrák, a tartalmi meghatározások, valamint a fordítókulcsok a Központi Statisztikai Hivatal honlapján (www.ksh.hu) megtekinthetők.

I. Cégbejegyzésre kötelezett jogi személyiségű lakásszövetkezetek, jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok
Azon, 2008. január 1. napján a cégjegyzékbe bejegyzett, a létesítő okiratban, (alapszabályban) feltüntetett tevékenységi körök vonatkozásában, valamint azon, 2007. december 31. napjáig az állami adóhatóságához közvetlenül bejelentett – a létesítő okiratban fel nem tüntetett - tevékenységi körök vonatkozásában, amelyek automatikusan - az adózók közreműködése nélkül - nem sorolhatóak át, és amelyek 2008. december 27-ig nem módosítanak, a tevékenységi kör megfelelő módosítását az érintett lakásszövetkezetnek kell változásként bejelenteniük az állami adóhatóságához a 2009. évi első adómegállapítási időszakról szóló adóbevallással - ide- értve az adókötelezettség hiánya miatt benyújtott bevallás helyettesítő nyilatkozatot is (Art. 31. (6) bek.) - egyidejűleg (pl. január hónapról február 12-ig benyújtandó havi adó- és járulékbavallással egyidejűleg). Az érintett cégek az „Adat-és változásbejelentő lap a cégbejegyzésre kötelezett jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok részére” elnevezésű, T201T számú adatlapon voltak kötelesek a változásbejelentési kötelezettségüknek eleget tenni.

II. Cégbejegyzésre nem kötelezett, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetek, társasházak
Azon, 2007. december 31. napjáig az állami adóhatóságához közvetlenül bejelentett tevékenységi körök vonatkozásában, amelyek automatikusan - az adózók közreműködése nélkül - nem sorolhatóak át, és amelyek 2008. december 27-ig nem módosítanak, a tevékenységi kör megfelelő módosítását az érintett cégeknek kell változásként bejelenteniük az állami adóhatóságához a 2009. évi első adómegállapítási időszakról szóló adóbevallással - ide- értve az adókötelezettség hiánya miatt benyújtott bevallás helyettesítő nyilatkozatot is (Art. 31. (6) bek.) – egyidejűleg (pl. január hónapról február 12-ig benyújtandó havi adó- és járulékbavallással egyidejűleg). Az érintett társasházak az „Adat-és változásbejelentő lap a cégbejegyzésre nem kötelezett jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb társaságok és szervezetek, külföldi vállalkozások, tulajdonostársak közössége, valamint csoportos adóalanyiság esetén a csoport részére” elnevezésű, T201 számú adatlapon voltak kötelesek a változásbejelentési kötelezettségüknek eleget tenni.

Sajtóközlemény – 2009. február 16. Fogyasztóvédelem - másképp www.nepszavazas.lapunk.hu

Február 9-ei sajtóközleményemben arról adtam hírt, hogy három, az ingatlanhitelekkel kapcsolatos, a bankok egyoldalú szerződésmódosításának tilalmát célzó, ügydöntő, országos népszavazási kérdéseim OVB általi hitelesítését követően a parlament gazdasági bizottsága ugyanebben a kérdéskörben végre a fogyasztók számára kedvezően foglalt állást.

Ezúton tudatom a sajtóval, hogy a mai napon, azaz 2009. február 16-án az Országos Választási Bizottság arról értesített, hogy az általa korábban hitelesített három, az egyoldalú szerződésmódosításokat tilalmazó kérdésemet az Alkotmánybíróság felé megtámadták, így azok aláírásgyűjtő íveit nem vehettem át! Ezen kérdéseket illetően az aláírásgyűjtést nem kezdettem meg.

A parlament gazdasági bizottságának a fogyasztók számára kedvező, egyhangú állásfoglalása alapján bízom abban, hogy az Alkotmánybíróság eljárása alatt az általam feltett kérdések aktualitásukat veszítik és a parlament a fogyasztók védelmében döntést hoz a banki egyoldalú szerződésmódosítások tilalmáról. Amennyiben viszont ez nem történik meg és az Alkotmánybíróság helyben hagyja az OVB népszavazási kérdéseimre vonatkozó hitelesítési döntését, úgy ha késleltetve is, de megkezdem ezen kérdésekre vonatkozóan is az aláírásgyűjtést. Az alkotmánybíróság felé megfellebbezett népszavazási kérdéseim, melyekben tehát most még nem indulhat aláírásgyűjtés, az alábbiak:

„Akarja-e Ön, hogy Magyarországon jelen népszavazást követő év január 1-jétől a forint alapú, ingatlan vásárlási célú hitelek (ideértve az ingatlanra kötött jelzáloghiteleket is) előtörlesztési díjának mértékét a hitelező ne változtathassa meg egyoldalúan a hitelszerződés aláírását követően?”

"Akarja-e Ön, hogy Magyarországon jelen népszavazást követő év január 1-jétől a forint alapú, ingatlan vásárlási célú hitelek (ideértve az ingatlanra kötött jelzáloghiteleket is) kamatát a hitelező ne változtathassa meg egyoldalúan a hitelszerződés aláírását követően?"

"Akarja-e Ön, hogy Magyarországon jelen népszavazást követő év január 1-jétől a forint alapú, ingatlan vásárlási célú hitelek (ideértve az ingatlanra kötött jelzáloghiteleket is) kezelési költségének mértékét a hitelező ne változtathassa meg egyoldalúan a hitelszerződés aláírását követően?"

Ezúton tájékoztatom a sajtót arról is, hogy 2009. február 16-án, az OVB hitelesítését követően, további 3, a közüzemi alapdíjak eltörlésére vonatkozó, hitelesített aláírásgyűjtő ívet vettem át az Országos Választási Bizottságtól, így most már összesen 4 általam feltett kérdésben folyhat az ügydöntő, országos fogyasztóvédelmi népszavazási kezdeményezés aláírásgyűjtése, ami önmagában is óriási eredmény. Ezek;

„Egyetért-e Ön azzal, hogy Magyarországon a közüzemi távhőszolgáltatás díjának meghatározása a kormány hatáskörébe kerüljön?"

"Egyetért-e ön azzal, hogy Magyarországon a lakossági gázszolgáltatás alapdíjának országgyűlés általi megszüntetésével a szolgáltatás rendelkezésre-állásának költségeit a gázfogyasztás arányában kelljen megfizetni."

„Egyetért-e ön azzal, hogy Magyarországon a lakossági elektromos áramszolgáltatás alapdíjának országgyűlés általi megszüntetésével a szolgáltatás rendelkezésre-állásának költségeit az áramfogyasztás arányában kelljen megfizetni."

"Egyetért-e ön azzal, hogy Magyarországon a lakossági távhőszolgáltatás alapdíjának országgyűlés általi megszüntetésével a szolgáltatás rendelkezésre-állásának költségeit a fogyasztott hőmennyiség arányában kelljen megfizetni."

Kérek mindenkit, aki a fogyasztóvédelmi népszavazási kezdeményezést támogatja, hogy az aláírásgyűjtést a négy hitelesített ívvel együttesen kezdje meg. A sajtót pedig tisztelettel kérem arra, hogy erről a fogyasztók számára egyedülálló és talán többé soha vissza nem térő lehetőségről adjon hírt.
Budapest, 2009. február 16.

Tardi Edgár
nepszav@gmail.com

Magyar Közlönyben megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok (2009. január 19-től – 2009. január 30-ig)

1/2009. (I.19.) MNB rendelet

MK 7. szám

A jegybanki alapkamat 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 alapkamat mértéke 9,5 %.

2. §

(1) E rendelet 2009. január 20-án lép hatályba.
(2) Hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 17/2008. (XII.22.) MNB rendelet.

9/2008. (I.23.) Korm. rendelet

MK 9. szám

Az építési beruházások közbeszerzésekkel kapcsolatos részletes szabályairól szóló 162/2004. (V.21.) Korm. rendelet módosításáról

2008: CXI. tv.

MK 190. szám

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény módosításáról

13/2009. (I.28.) Korm. rendelet

MK 11. szám

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet módosításáról

19/2009. (I.30.) Korm. rendelet

MK 13. szám

A földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény rendelkezéseinek végrehajtásáról

20/2009. (I.30.) Korm. rendelet

MK 13. szám

A földgázellátásról szóló 2003. évi XLII. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 111/2003. (VII.29.) Korm. rendelet, valamint a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 273/2007. (X.19.) Korm. rendelet módosításáról

elnök

A munka- és pihenőidő 2009-re vonatkozó megváltozott szabályairól

Csupán néhány, de sok esetben felettlőbb jelentős módosuló szabályra kell a 2009-es évben felkészülnünk. A beosztott munkaidővel kapcsolatos rendelkezéseket — néhány tartalmi

kiegészítéssel — fogalmazza meg a módosítás, változnak a napi pihenőidő, a munkaszüneti napi foglalkoztatás és a szabadságkiadás egyes feltételei is. Az alábbiakban a **Munka törvénykönyvét január 1.-jétől módosító 2008. évi LXI. törvény** rendelkezései kerülnek ismertetésre:

A munkaidő-beosztás pontosításai

Ha nyolc óra a munkavállaló munkaideje, hogyan dolgozhat mégis egyszerre tizenkettőt, aki napi huszonnégy órát is munkahelyén tölthet, annak mennyi ténylegesen a munkaideje. Az **Mt. 119. § (3)** bekezdését pontosító rendelkezés a munkaidő mértékére és beosztására vonatkozó szabályok elhatárolásához szükséges pontosítást fogalmazza meg. Ennek alapján a munkavállaló beosztás szerinti napi munkaideje a tizenkét, készenléti jellegű munkakörben a huszonnégy órát, heti munkaideje a negyvennyolc, készenléti jellegű munkakörben a hetvenkét órát nem haladhatja meg. A beosztás szerinti napi, illetve a heti munkaidő mértékébe az elrendelt rendkívüli munkavégzés időtartamát be kell számítani. Ennek a rendelkezésnek a rendkívüli munkavégzésre vonatkozó része hangsúlyozottan a mértékre vonatkozik, azaz a napi és heti, a beosztás szerinti munkaidőkorlátok nem léphetők át túlóra elrendelésével. Akinek — egyenlőtlen munkaidő-beosztást alkalmazva tizenkét órát kell beosztása szerint dolgoznia, arra a napra már rendkívüli munka nem rendelhető el. Vagy — munkaidőkeret hiányában — ha egyenlő munkaidő-beosztás esetén egy héten négy munkanapon, naponta, két óra túlmunkát rendeltek el egy teljes munkaidős kollégánál, a hét szombatján már nem lehet rendkívüli munkára igénybe venni, mert túllépnék a 48 órás korlátot.

A munkajogi szabályok betartása elsődleges a polgári jogi szerződésben vállalt kötelezettségekhez képest

A rendkívüli munkavégzés elrendelésére, a munkaidő beosztására vonatkozó szabályok betartása alól a munkáltató nem mentesülhet polgári jogi szerződésben vállalt kötelezettségre hivatkozással. Az **Mt. 127. § (2)** bekezdése szerint az elrendelés szempontjából a túlmunkával esik egy tekintet alá a pihenő- vagy munkaszüneti napon végzett munka. A két szabály egybevetése és korrekt értelmezése azt jelenti, hogy munkaszüneti napon rendkívüli munkavégzés csak a túlmunka elrendelésére vonatkozó feltételek, korlátozások és tilalmak betartása mellett lehetséges. Egy bérleti szerződéses kötelezettség teljesítése önmagában nem tekinthető olyan kivételes körülménynek, amelynek alapján a rendkívüli munkavégzés elrendelése indokolt lenne. A felperes ugyanis polgári jogi szerződésben sem vállalhat olyan kötelezettséget, amelynek teljesítése a munkajogi szabályokkal ellentétes, ha megteszi ez a kötelezettségvállalás vagy semmis, vagy csak oly módon lehet teljesíteni, mely nem sérti a munkajogi szabályozást. Az ellenkező értelmezés oda vezetne, hogy polgári jogi kötelezettségvállalással mentesülni lehetne az Mt. munkáltatást korlátozó rendelkezései alól (EBH/2002. 69.).

A munkaidő-beosztás közlése

Az **Mt. 119. § (2)** bekezdése szerint a munkaidő-beosztást — kollektív szerződés eltérő rendelkezése hiányában — legalább hét nappal korábban, legalább egy hétre, írásban kell a munkavállalóval közölni. Az írásbeli közléssel kapcsolatban megállapítható: ilyennek minősül, ha azt a munkáltatónál a helyben szokásos módon közlésezzik. A munkaidő-beosztást gyakran az adott munkahelyen kifüggesztve közlik, amely megfelel a jogszabályi követelménynek. A beosztásnak személyre szólónak kell lennie, kérdés — például a kifüggesztés esetében —, hogy annak minden érintett munkavállaló nevét tartalmaznia kell-e? A munkaidő-beosztásnak — függetlenül attól, hogy azt minden munkavállalóval közvetlenül közlik, vagy csak a helyben szokásos és elfogadott módon ismertetik —, mindig személyre lebontottnak kell lennie. A munkaidő-beosztásból ki kell tűnnie, hogy az egyes munkavállalóknak mely napokon mennyi időt kell munkában tölteniük, a munkavégzésre az egyes napokon mikor kerül sor, és az adott munkavállaló mikor kapja meg

a napi pihenőidejét, illetve a heti pihenőnapjait (pihenőidejét). A személyre szóló közlés követelményének akkor felel meg a munkáltató, ha valamennyi érintett számára tisztázott, mikor kell dolgozni, és mikor pihenhet.

A munkaszüneti napok körüli munkarend

Az **Mt. 125. § (5)** bekezdése szerint a munkaidő-beosztásnak a munkaszüneti napok miatt indokolt változtatását évenkénti rendelet szabályozza. Az Mt. 119. § rendelkezése az általános munkarendű munkavállalóra vonatkozik, aki szokásosan heti öt napon át napi nyolc órát dolgozik. A munkaidőkeretben, egyenlőtlen munkaidő-beosztás alapján dolgozó munkavállaló esetében a heti munkavégzés időtartamának korlátozása azzal az eltéréssel érvényesül, hogy a heti negyvennyolc (a készenléti jellegű munkakörben a heti hetvenkét) órát a munkaidő-keret átlagában kell figyelembe venni.

Az **Mt. 125. § (5)** bekezdése a munkavégzés szokásos rendjétől való eltérésre ad lehetőséget, amikor felhatalmazást ad a munkaszüneti napok körüli munkarend eseti, egyedi módosítására. A munkarend módosítása a munkaidő-beosztás szabályát is érinti, hiszen a munkavállalónak olyan napon kell munkát végeznie, amelyen — szokásosan — a heti pihenőnapját kapja meg, és olyan napon kap heti pihenőnapot, amelyen szokásosan dolgozik. Tekintettel arra, hogy a hivatkozott rendelkezés kivételként jelent a szokásos munkarend alól, az esetileg módosított munkarendre nem a szokásos munkaidő-beosztási szabályokat kell alkalmazni. Ha tehát a jogszabály elrendeli a munkaszüneti napok körüli munkarend módosítását, azon a héten, amelyen öt helyett hat munkanap kerül a munkarendbe, a heti negyvennyolc órás munkavégzési korlátozás mértéke egy munkanappal, napi nyolc órával (a készenléti jellegű munkakörben legfeljebb tizenkét) órával) megnövelhető. E szerint az adott héten előírható munkavégzés tartama — a rendes és a rendkívüli munka mértékét összeszámítva — heti ötvenhat (a készenléti jellegű munkakörben heti nyolcvannégy) óra lehet. Ugyanakkor mindezzel összhangban azon a héten, amelyen egy nappal csökken a munkanapok száma, a munkavégzés időtartamának is mértékét csökkenteni kell. Ezen a héten a munkaidő — a rendes és a rendkívüli munkavégzés tartama negyven (a készenléti jellegű munkakörben heti hatvan) óra lehet.

A munkaszüneti nap hetében viszont e napra tekintettel nem kell további nyolc órával csökkenteni az **Mt. 119. § (3)** bekezdésében meghatározott 48 (készenléti jellegű munkakörben 60) órás legmagasabb időtartamot. A munkaszüneti nap ugyanis önállóan nevesített pihenőidő, ezen a napon a munkavállalónak nem kell munkát végeznie, ezért e nap az adott időszakban irányadó teljes munkaidő mértékét csökkenti. Mivel az Mt. 119. § nem a munkaidő mértékét, hanem annak beosztását szabályozza, ezért a munkaszüneti napra tekintettel a teljes (rendes) munkaidő mértékét kell csökkenteni, de nem kell változtatni a munkaidő beosztására vonatkozó szabály alkalmazásán.

Az ügyelet fogalmi tisztázása

A pontosítás másik része az ügyelettel kapcsolatos rendelkezéseket érinti. A **119. § (6)** bekezdése szerint ügyelet elrendelése esetén csak a heti beosztás munkaidő leghosszabb tartamába kell az ügyelet időtartamát beszámítani. Különösen ott, ahol rendszeresen teljesítenek ügyeletet, indokolt, hogy a munkáltató munkaidőkeretet alkalmazzon, mert például egy 24 órás ügyelettel máris kimerítették a beosztás szerinti munkaidő hosszának (48 óra) a felét. Munkaidőkeret esetén ugyanis a heti munkaidő-korlátra vonatkozó rendelkezést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a beosztás szerinti heti munkaidő mértékét a munkaidő-keret átlagában kell figyelembe venni. Lényeges pontosítás, hogy a napi munkaidő tekintetében az ügyelet teljes tartamát munkaidőként kell figyelembe venni, ha az ügyelet alatt a rendkívüli munkavégzés időtartama nem mérhető. Az elrendelt ügyelet tartama nem haladhatja meg a huszonnégy órát azzal, hogy ebbe az ügyelet megkezdésének

napjára eső beosztás szerinti napi munkaidő tartamát be kell számítani. Azaz, ha például a munkavállaló beosztása szerint 8-tól 16 óráig dolgozik, arra a napra — figyelemmel a nyolcórás munkaidejére — legfeljebb 16 óra ügyelet rendelhető el. Ennek tartama alatt pedig legfeljebb négy óra túlmunkát teljesíthet — tekintettel a napi 12 órás beosztás szerinti maximumra. E szerint teljességgel értelmetlen az ügyelet elrendelése annak a munkavállalónak, aki már 12 órát dolgozott, hiszen az ügyelet alatt már — bizonyos szélsőséges példáktól eltekintve (p1. árvíz, tűzvész) — nem lehetne rendkívüli munkára kötelezni az illetőt.

Az ügyelet beszámítása a heti munkaidőbe

A törvény szerint az ügyelet teljes időtartama (tehát az alatta teljesített rendkívüli munkavégzés mellett magának az ügyeletnek, azaz a rendelkezésre állásnak az időtartama is) munkaidőnek minősül. Az Mt.-ben az ügyelet maga, azaz a munkáltató által meghatározott helyen és ideig történő rendelkezésre állás [Mt. 129. § (1) bekezdés] a heti munkaidő-elszámolás tekintetében minősül munkaidőnek, vagyis maga az ügyelet, azaz a rendelkezésre állás nem minősül rendkívüli munkavégzésnek. Az Mt. 129. § (3) bekezdése alapján elrendelhető évi 200 óra ügyelet munkaidőnek minősül a munkaidő heti felső korlátja tekintetében. Az ügyelet alatt végzett munka rendkívüli munkavégzésnek fog minősülni. Ez azt jelenti, hogy ha a munkavállalónak az ügyelet alatt munkát kell végeznie, ez a munka a rendkívüli munkavégzés éves keretébe beleszámít (Mt. 127. § (4) bekezdés).

Napi pihenőidő és a túlórák kérdése

Az Mt. 123. § (1) bekezdése a napi munka befejezése és a másnapi munkakezdés között legalább tizenegy óra egybefüggő pihenőidő biztosítását teszi kötelezővé. A napi pihenőidő legfeljebb nyolc órára történő csökkentésére csak kollektív szerződésben, csak készenléti jellegű munkakörben, megszakítás nélküli, illetve több műszakos munka-rendben foglalkoztatott, továbbá az idején munkát végző munkavállaló esetében van lehetőség.

Január 1-jétől osztott napi munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló esetében — amikor a beosztás szerinti munkaidő legalább két részre tagozódik úgy, hogy közte a munkavállaló idejével szabadon rendelkezik — a munkáltató egyoldalú döntése alapján, tehát kollektív szerződés nélkül is határozhat legalább nyolc óra egybefüggő pihenőidő biztosításáról.

A napi pihenőidő kiadása szempontjából mindig a munkavégzés előző napi tényleges befejezésének időpontját, és a másnapi tényleges munkakezdés időpontját kell alapul venni. Ha az előző napi munkavégzés tényleges befejezésének időpontja azért esik későbbi időpontra, mert a munkavállaló számára előre nem tervezett rendkívüli munkát rendeltek el, akkor a napi pihenőidő az Mt. szerint a túlóra végeztével kezdődik meg. Amennyiben a munkavégzés befejezésétől a másnapi munkavégzés megkezdéséig nem telne el az előírt mértékű napi pihenőidő, akkor az adott munkavállaló esetében a másnapi munkakezdés időpontját a megfelelő mértékben el kell tolni. Arra az időre pedig, amely alatt a munkavállaló a másnapi munkakezdés eltolása miatt mentesül a munkavégzési kötelezettsége alól, a munkavállaló számára munkabért kell fizetni, az így kiesett munkaidő utóbb nem dolgoztatható le.

Munkavégzés munkaszüneti napon:

Munkaszüneti napon rendkívüli munka csak azon munkavállalók számára rendelhető el, akik e napokon rendes munkaidőben is foglalkoztathatók. Az Mt. szerint a külföldre történő szolgáltatás nyújtásához — a szolgáltatás jellegéből eredően, a munkaszervezéstől függetlenül — e napon szükséges, információtechnológiai és informatikai eszközzel történő munkavégzés esetén is foglalkoztatható a munkavállaló a munkaszüneti napon. A definíciónak három meghatározó elemének kell együttesen érvényesülnie: egyrészt a szolgáltatás — magánjogi szerződés

alapján — csak külföldre irányulhat, másrészt a munkaszüneti napi munkát nem munkaszervezési okból (p1. csak így teljesíthető határidőre a megrendelés) rendelik el, hanem azért, mert e napon is nyújtani kell a szerződés szerint a szolgáltatást, harmadrészt a munkavégzés eszköze is korlátozott, ez csak egyébként a távmunkához szükséges dolog lehet.

A rendeltetése folytán munkaszüneti napon működő munkáltató, munkakör

A rendeltetése folytán munkaszüneti napon működő munkáltatói körbe/munkakörbe tartozik, ha a tevékenység során nyújtott szolgáltatás munkaszüneti napon történő rendszeres igénybevételére a munkaszüneti naphoz közvetlenül kapcsolódó helyben kialakult vagy általánosan elfogadott társadalmi szokásokból eredő igény alapján kerül sor (p1. a vendéglátás, a szórakoztatóipar szolgáltatásainak igénybevétele, az egyes ünnepnapokon tartott rendezvények résztvevőinek, illetve az utazó közönség ellátása, a dísz tárgy- és a vásári kereskedelem. Ezen kívül azonban a kereskedelmi egységekben a munkavállaló munkaszüneti napon történő foglalkoztatását a fenti szabály nem teszi lehetővé. A bevásárlóközpontok esetében a vendéglátó-, illetve a szórakoztatóipari egységek (p1. a mozi, az étterem, a játékkerem) nyitva tarthatnak, de az élelmiszer-, a bútor-, a ruházati bolt által nyújtott szolgáltatás nem kötődik közvetlenül a munkaszüneti naphoz. Az Mt. 125. § szerint munkaszüneti napon a munkavállaló — rendes munkaidőben — többek között a rendeltetése folytán e napon is működő munkáltatónál, illetőleg ilyen munkakörben foglalkoztatható. A munkáltató, illetve a munkakör akkor minősül a munkaszüneti napon rendeltetése folytán működő munkáltatónak, illetve munkakörnek, ha a tevékenység során nyújtott szolgáltatás e napon történő rendszeres igénybevételére a munkaszüneti naphoz közvetlenül kapcsolódó helyben kialakult, vagy általánosan elfogadott társadalmi szokásokból eredő igény alapján, vagy az élet, egészség, testi épség, továbbá a vagyontárgyak védelme érdekében kerül sor. Ha a munkáltató — az általa nyújtott szolgáltatás jellegére tekintettel — rendeltetése folytán munkaszüneti napon is működő munkáltatónak minősül, munkaszüneti napon munkavégzést nem rendelhet el korlátlanul, bármely munkavállalója számára. Munkaszüneti napon csak azok dolgozhatnak, akiknek a munkavégzése közvetlenül kapcsolódik ahhoz a szolgáltatáshoz, amelyre tekintettel a munkáltató rendeltetése folytán e napon is működő munkáltatónak minősül (p1. a vendéglátásban rendes, illetve rendkívüli munka is elrendelhető a felszolgálók, a szakácsok számára). Nem rendelhető el azonban munkavégzés az olyan munkakörökben, amelyek nem kapcsolódnak közvetlenül a munkaszüneti napon nyújtott szolgáltatáshoz.

Az újévre átnyúló szabadság

A törvény módosítása alapján az esedékesség évében kiadott-nak kell tekinteni azt a szabadságot, amelynek megszakítás nélküli tartama — az esedékesség évében történő megkezdése esetén — a következő évben jár le, és a következő évre átnyúló szabadságrész nem haladja meg az Öt munkanapot. Ezt a rendelkezést értelemszerűen először 2009-es és 2010-es év fordulóján lehet majd alkalmazni.

16/2008. (IX. 26.) SZMM rendelet a 2009. évi munkaszüneti napok körüli munkarendről

A 2009. évi munkaszüneti napok körüli - a naptár szerinti munkarendtől való eltéréssel járó - munkarend a következő:

január 2., péntek	pihenőnap,
január 10., szombat	pihenőnap,
március 28., szombat	munkanap.
augusztus 29., szombat	munkanap,
augusztus 21., péntek	pihenőnap,
december 19., szombat	munkanap,
december 24., csütörtök	pihenőnap.

Törvénymódosítási javaslatot terjesztett be a LOSZ Elnöksége

A LOSZ Elnöksége 2008. november 26.-i ülésén áttekintette az országos szövetség kormányzat jogalkotási tevékenységéhez kapcsolódó eddigi ajánlásait. Az elnökség megállapította, hogy a Kormány az elmúlt időszakban a lakásszövetkezeti és társasházi törvény gyakorlati tapasztalatairól több alkalommal is kért átfogó értékelést, azonban a hivatkozott jogszabályok tényleges módosító indítványaira az Országgyűlés felé kormány-előterjesztés nem került benyújtásra. Ennek okait vizsgálva megállapítható volt, hogy a lakáságazatot felügyelő tárca elsősorban a LAKÁSKÓDEX néven ismertté vált törvénytervezetnek tekinti mértékadó javaslatnak. A LOSZ Elnöksége kezdeményezésére a Nemzeti Lakáspolitikai Tanácsadó Testület napirendjéről lekerült a LAKÁSKÓDEX támogatási indítványa és a LOSZ bejelentette az NLTT ülésen, hogy kezdeményezi a lakásszövetkezeti és társasházi törvények eddigi tapasztalatainak összegzése alapján e két törvény módosítását. (Ehelyütt jegyezzük meg, hogy a LOSZ Elnöksége a közműves vízellátásról szóló kormányrendelet és a települési szilárd háztartási hulladék elszállításáról szóló törvény módosításával kapcsolatban is kezdeményező javaslatokat küldött el az illetékes tárca felé, továbbá folyamatban van a távhőszolgáltatásról szóló törvény módosításának előkészítése is.) Az elnökségi határozat végrehajtása tárgyában, az alábbiakban közzétett módosító javaslatokat küldte meg a LOSZ Elnöksége az Önkormányzati Minisztériumnak.

Módosítási javaslat

a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény alkalmazásával összefüggő tapasztalatokról, módosítási igényekről és lehetőségekről

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. 2008. második felére már kiérlelt, konkrét tapasztalataink vannak a törvény alkalmazhatóságáról és az ezzel összefüggésben felmerült problémákról, szükségletekről, módosítási szempontokról.

A társasházak működéséről már 2003. végén törvényt alkotott az Országgyűlés, ám a lakásszövetkezetekre a még az 1992-ben elfogadott akkori egységes szövetkezeti törvény vonatkozott. 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 nyugdíjsházi szövetkezetre is.

A lakásszövetkezeti törvény néhány kérdésben a társasházi törvény aktuális rendelkezéseivel hasonló szabályokat is magában foglal. Így kiemelten foglalkozik a költséghátralékkal, annak megfizetésével kapcsolatos feladatokkal. A törvény lehetővé teszi, hogy az alapszabály felhatalmazása esetén az igazgatóság a lakás tulajdonosának terhére a legalább féléves hátralék megfizetésének biztosítékaul jelzálogjogot jegyeztethessen be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt a jelzálogjogot a tartozás kiegyenlítése után haladéktalanul törölni kell.

A törvény a lakásszövetkezetek egyesülésére, szétválására és a lakásszövetkezetből való kiválásra az eddigiéknél rugalmasabb szabályokat tartalmaz. A kiválásról például - a lakásszövetkezeti tagok összességének megszűnésre vonatkozó egyhangú szavazata, aztán egy újjáalakulás bonyolult folyamata, vagy a jelenlévő tagok kétharmadának szavazatát igénylő szétválás helyett - 2005. januártól elegendő a kiválni szándékozó önálló épület tagjainak egybehangzó (2/3-os nyilatkozata, és még néhány formai és tartalmi feltétel teljesítése). Ez jelentősen növeli a lakók autonómiáját és döntési szabadságát - igaz, a kiválás feltétele, hogy az egy társasháztulajdon alapítása, vagy lakásszövetkezet létrehozása miatt történjen meg.

Érdemes megvizsgálni, 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:

Szükségesnek tartottuk elsődlegesen, hogy az új lakásszövetkezeti törvény adjon a lakásszövetkezetek vonatkozásában a lehetőségekhez képest teljes körű szabályozást, így az Szvt-hez 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 garanciaalapra vonatkozó szabályozás nem valósult meg, a lakásszövetkezeti ellenőrzés keretszabályozása meglehetősen minimálisra sikeredett, a lakásszövetkezeti szövetségek és érdekképviselők törvény jogszabályai pedig jelentős mértékben elmaradnak az új „egységes” szövetkezeti törvényben (2006. évi X. tv.) megfogalmazott jogszabályokról, mely jogszabályok 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.

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.

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. bér lakásépítési formaként) lehet megvalósítani, a meglévő tulajdoni helyzet-

nek 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 saját erővel és nincs is hitelfedezetként elfogadható szövetkezeti vagy közös tulajdonú (lakó)ingatlanfedezeti biztosítéka, ez által meghiúsul a szükséges korszerűsítés kivitelezése.

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 elemen (társasági adó, kedvezményes felújítási hitel, pályázati lehetőségek stb.) túl – életminőség javítási, energiagazdálkodási, környezetvédelmi érdekeltséget is támogató elemek jelenhetnek meg a szabályozásban.

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 csorbítatlanul. 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.

Ígényként fogalmaztuk meg, hogy a **konkrét lakásszövetkezeti önkormányzati feladatként kerüljön előírásra a lakásszövetkezeti vagyon védelme, illetve megővése**. 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.

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 cégbírói bírósági törvényességi felügyeleti eljárásokra került és kerül sor viszonylag jelentős számban.

Külön is kiemelendő, elvi jelentőségű új szabálynak tekinthető a megszünt megbízású tisztségviselők megbízatásának megszüntése 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.

Ígényeltük 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.

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.

Az egyik leglényegesebb elvi változást a lakásszövetkezeti használati és tulajdoni viszonyok vonatkozásában javasoltuk bevezetni. Az 1992 és 2004 közötti időszakban ugyanis egyértelműen kiderült, hogy a lakásszövetkezeti tagi közös tulajdon 1992-ben történt bevezetése egyértelműen hibának tekinthető. Bár a tagi közös tulajdoni intézmény bevezetése a lakásszövetkezeteknél az alapvető célját a tagság erősebb tulajdonosi érzésének kialakítását valószínűleg elérte. Mindezek mellett azonban, mind a közös tulajdonra érintő polgári peres és ingatlan-nyilvántartási eljárásokban olyan komoly gondot okozott, hogy a lakásszövetkezeti közös tulajdonra és a polgári törvénykönyvbeli közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseket a jogalkalmazók gyakran összekeverték, illetve a közös tulajdonra vonatkozó tulajdonosi érzület maga után vonta a tagság részéről a közös tulajdonrészek hasznosításába, használatába való közvetlen beleszólás igényét, illetve a közös tulajdoni hányaduk konkrét telekkönyvi megjelenítését és értékének megtartását. Különösen kellemetlen a helyzet volt ez a nem tag tulajdonossá vált személyek esetében, hiszen Ők a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezési jogukat a tagsági viszonyuk megújításáig, vagy a lakásszövetkezet megszűnéséig egyszerűen elveszítették a tagsági viszonyuk megszűnésével. Mindennek alapján 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 hiányos, mert a nem tag tulajdonosi jogosítványok küldöttgyűlési gyakorlásának módját a jelenlegi törvényi szabályozás nem tartalmazza.

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. A lakásszövetkezetek gazdálkodásában a korábbi számviteli, adózási törvényi és rendeleti együttes szabályozást is elfogadhatónak tartottuk, a lakásszövetkezetek szolgáltatási tevékenységének alap és vállalkozási szolgáltatásra bontását, illetve mindennek törvényi megjelenítését is támogattuk. A lakásszövetkezeti gazdálkodási tevékenység egyik leglényegesebb részét a felújítási tevékenység jelenti. Ennek pontos fogalmi meghatározását az önálló törvénybe beemelné javasoltuk. Ezen a téren elképzeléseink lényegében teljes egészében megvalósultak.

A tag lakásszövetkezet felé fennálló felelősségének érvényesítése érdekében javasoltuk az igazgatóság feljogosítását a közös költség befizetésével legalább fél éves hátralékba került tagok és nem tag tulajdonosok külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelésére vonatkozó eljárás lefolytatására. A fenti szabály, de a tagi kötelezettségek erősítésének a szándé-

ka 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 hátralékok 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.

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.

A lakásszövetkezeti érdekképviselőre 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 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.

Általánosságban kijelenthetjük, hogy az új törvény, azzal együtt, hogy sok korábbi problémát megold és megfelelően kezel, megfelelően „helyettesíti” az Szvt. rendelkezéseit is, alkalmazására való áttérés a lakásszövetkezeteink részéről jellemzően zökkenőmentes volt. Általános tapasztalat, hogy „mikroszinten” az egyén jogalkalmazási szintjén az új törvény viszonylag kevés változást hozott (a lakásszövetkezeti tagság, jellemzően nem érzékelték 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 aktualizáltnak 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.

A leginkább problematikusnak mondható kiválás vonatkozásában annyit állapítható meg, hogy, hogy számos kiválási eljárás is elindult az országban, vegyes tapasztalatok, és némileg eltérő jogalkalmazási gyakorlat és feltételek mellett.

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 pozitívnak. A részletes véleménynél döntően a problémákra koncentrálnak.

A lakásszövetkezeti törvény alkalmazásával összefüggésben általános és országosan meglévő problémaként, a cégbírósági változásbejegyzési eljárással összefüggő jogalkalmazási problémákat említhetünk, az egyes megyei cégbíróságok bizonyos kérdésekben más álláspontot alakítottak ki, mint a LOSZ álláspontja, illetőleg az autentikus jogalkotói interpretáció megalkotására jogosult Országos Lakásügyi és Építési Hivatal, illetve ennek jogutódja az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium, mai állapot szerint az ÖTM (ezekre az ellentétekre természetesen részletesen kitérünk).

A tárgyi javaslatba beépítésre kerültek 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, de csatoltan megküldjük a Lakáskódex tervezetére vonatkozó összefoglaló LOSZ értékelést, állásfoglalást, annak érdekében, hogy az egyes konkrét szövegjavaslatokhoz kapcsolt véleményünk hasznos lehet, mind a lakásszövetkezeti, mind a társasházi törvény módosítására irányuló folyamatban.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi XCV. törvény konkrét rendelkezéseinek vizsgálatán alapuló észrevételek, értékelések és módosítási indítványok, javaslatok:

Szövegmagyarázat: Jogszabályszöveg: **vastag betű**, módosítási javaslat konkrét tartalma: **vastagított aláhúzott szöveg.**

1. A lakásszövetkezet hatályával és fogalmával összefüggésben érdemi jogalkalmazási probléma nem merült fel, úgy tűnik a jogalkalmazási gyakorlat elfogadta ezeket a rendelkezéseket.

2. A Törvény 3. § (1) bekezdése szerint jelenleg a lakásszövetkezet alapításához legalább 10 fő szükséges, a korábbi 2005 előtti Szvt. szabályozás szerint minimálisan 5 fő volt szükséges szövetkezet alapításához, a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény szerint jelenleg szövetkezet alapításához 7 fő szükséges. Álláspontunk szerint véget kellene vetni a számháborúnak és a jelenleg a szövetkezetekre irányadó hét fős minimális létszámot kellene itt is meghatározni. A másik módosítási indítvány arra vonatkozik, hogy jelenleg a törvényben nincs arra szabály, csak valószínű, hogy a lakásszövetkezet megalakításához valamennyi alapító tag részvétele szükséges. Ezt is egyértelműen rögzíteni kellene. E szerint: **A lakásszövetkezet alapítását legalább tíz hét alapító tag esetén, az valamennyi alapító tagok részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el. Az alakuló közgyűlést bármely alapító tag, illetőleg az építető hívhatja össze.**

3. Az alapszabályban meghatározandó elemek közül eddig hiányzott az írásbeli szavazás feltételrendszerének, eljárási szabályainak a meghatározása.

Az erre vonatkozó alapszabályi hatáskört is szerepeltetnénk a törvényben: **4. § (1) Az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapszabálya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg. (2) Az alapszabályban kell meghatározni: q) az írásbeli szavazás lehetősége esetén annak napirendjét, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;**

4. Mivel a jelenleg hatályos törvényszövegből hiányzik a lakásszövetkezet alapítása esetén annak ingatlan-nyilvántartási megjelenítésére vonatkozó kötelezettség, egy új 6. § (3) bekezdés alkalmazásával ezt a hiányt orvosolni kellene, ugyanis van

olyan lakásszövetkezet, amely mint gazdálkodó szervezet létrejött (kiválási szituációban tartalmilag jogellenesen), de az ingatlan-nyilvántartásban való regisztrációját elmulasztotta: **A lakásszövetkezet létrejöttének tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni; az alapszabályt az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.**

5. Az általános rendelkezések közül, teljesen szándékolatlanul, de a képviselet minimálisan megváltoztatott szabályozása okozta és okozza a legnagyobb problémát. A törvény megalkotása során ugyanis a korábbi szabályozás annyiban megváltoztatásra került, hogy amennyiben igazgatósági tagot illet meg a képviseleti jog, az erre vonatkozó alapszabályi rendelkezés helyett elégséges volna a közgyűlés erre felhatalmazó rendelkezése is. Ez a nyilvánvaló könnyítés, talán nem a legszerencsésebb megfogalmazásra tekintettel „**a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tag**” (7.§ (1) bekezdés) azt eredményezi, hogy a cégbírósági gyakorlat az összes értelemszerűen a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tagot önálló képviseleti joggal rendelkezőnek tekinti, és az eljárás során kéri a képviselet változásának bejegyzését, és igazgatósági tagok címpéldányát. Módosítási javaslat: „7. § (1) **A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató vagy a közgyűlés által képviseleti joggal megválasztott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.** „Ezzel a módosítással a fentiekben megjelölt félreértés kiküszöbölhető lenne.

6. A képviselet vonatkozásában van még egy alternatív javaslatunk is, mely figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályváltozásra a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvényre figyelemmel, ennek szabályait. E szerint tehát a jelenlegi 7. § helyett az alábbi szabályozás kerülne meghatározásra: **A lakásszövetkezet képviselete.**

7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató vagy a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

(2) Az (1) bekezdésben említett tisztviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

E helyett:

A lakásszövetkezet képviselete

7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az - igazgatóság helyett megválasztott - ügyvezető elnök, vagy az igazgatóság alkalmazásában álló ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag illetőleg alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag illetőleg alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

(2) A cégjegyzési jog az (1) bekezdésben meghatározottak szerint a cég szervezeti képviseletével rendelkező tisztviselőt illeti meg. A tisztviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot illetőleg alkalmazottat az együttes cégjegyzési joga illeti meg.

7. A határozatok bírósági felülvizsgálata körében az alábbi módosításokat látnánk célszerűnek:

9. § (1) A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely e törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába, vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki. (2) A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

(3) Az alapszabály kötelezővé teheti, hogy a jogsértő határozattal érintett tag a sérelmet - perindítás előtt - a felügyelőbizottságnak bejelentse. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - feladatkörében - köteles a szükséges intézkedéseket megtenni. (4) Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. Ebben az esetben a jelen § rendelkezéseit is megfelelően alkalmazni kell. A módosítások indoka, hogy bizonyos lényegesebb belső szabályzatok megsértése is okozhat súlyos érdeksérelmet a tagoknak, nem tag tulajdonosoknak, illetve, ha már a felügyelő bizottságnak be kell jelenteni a perindítást, akkor a felügyelő bizottság számára kerüljön intézkedési kötelezettség előírásra. A kisebbség lényeges jogos érdekeinek sérelmére tekintettel történő perlés lehetőségét pedig azért volna célszerű megadni, mert a társasházaknál létezik ez a jogosítvány, közelíteni volna célszerű a két szabályozást egymáshoz.

8. A tulajdoni és használati viszonyok között kiemelhető, hogy értelemszerűen problémákat okozott a szövetkezeti tagi közös tulajdon intézményének a megszüntetése (11.§), illetve önmagában már az új törvény léte is sokakban félelmet keltett, úgy értékelték, hogy a szükségszerűen végrehajtandó változások valamilyen formában a saját tulajdonú lakásaik ellen irányulnak és idővel, több lépcsőben ez a folyamat a lakásaikra vonatkozó magántulajdonuk megszűnéséhez vezet. Érdekes, hogy ez a kérdés azért is hangsúlyossá vált, mert a korábbi rendezetlen tulajdonjogú, de kizárólagosan használt, vagy valamilyen formában a tagok által saját tulajdonnak tudott (általában nyoma van annak, hogy egy bizonyos helyiséghez kapcsolódó valamiféle rendelkezési részjogosítványt az igénylő ellenérték fejében vagy ingyenesen megszerzett) szövetkezeti helyiség, tekintet nélkül a korábbiakra az új törvény szerint szövetkezeti tulajdonban kerül, illetve ott marad. Ez a probléma miután évtizedekig „nyugodott” most sok esetben kellemetlenül került felszínre. Az ingatlan-nyilvántartási szabályozás 2005-ös módosítása bizonyos mértékig ezt a kérdést is kezeli (az Inyvtv. bejegyzési szempontból az alakuló, vagy valamilyen szempontból későbbi rendelkező közgyűlés döntését fogadja el ilyen jogosítványok megalapításához és bejegyzéséhez, persze az általános bizonyítási lehetőségek is fennállnak, tulajdoni igénypert bárki indíthat). Az ilyen eljárások konkrét tapasztalatairól információnk még nincsen, de úgy tűnik, hogy általánosságban megnyugodtak a kedélyek, hiszen a hozzánk érkező beadványok elhanyagolható része foglalkozik csak ezzel a kérdéssel. Ehhez a §-hoz kapcsolatosan van egy konkrét javaslatunk is:

11. § Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Az olyan létesítmény, amely nem szolgálja a lakásszövetkezet célját - így különösen a gépkocsi-tároló - a tag vagy a

nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat. Ez egy kiegészítő rendelkezés, melyet az előző mondatban szereplő rendelkezés indokol.

9. A tulajdoni és használati viszonyokhoz kapcsolódik, ezért itt említjük, hogy a házirendre vonatkozó szabályozást is itt írta elő a törvény, de úgy tűnik sikerült a cégbírósági gyakorlatot abba az ésszerű irányba elmozdítani, hogy elégséges, ha az alapszabály a házirend legfontosabb, elvi jelentőségű szabályait tartalmazza és a kiegészítő rendelkezések külön szabályzatban kerülnek meghatározásra. Persze az sem baj, ha valaki a teljes házirendjét az alapszabályban határozza meg. **Megoldási javaslat: 14. § (2) A lakásszövetkezet alapszabályában, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján kiadott külön szabályzatban meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend).**

10. A megismételt, illetve a rendkívüli közgyűlés összehívása tekintetében, eddig úgy tűnik a megismételt közgyűlés ugyanazon a napon történő összehívása, folyamatában „átment” az új törvény szerint gyakorlatba is. Ebben a kérdésben a szövegszerű szabályozás azonossága ellenére a társasházaknál jelentkeznek viszonylag komoly jogalkalmazási gondok (ezek pedig akár a lakásszövetkezetekre is visszahathatnak). A szabályozás teljes egyértelműsítése érdekében azonban célszerűnek tűnik a jogi szabályozás további finomítása. A rendkívüli közgyűlés vonatkozásában pedig éppen a cégbírósági hiánypótlások teljesíthetőségének a biztosítása, de **egyéb rendkívüli események kezelhetősége érdekében is felmerült a 15 nappal rövidebb határidővel történő összehívás lehetőségének kialakítása a társasházi szabályozással összhangban.**

11. A lakásszövetkezet szervezete c. fejezetben nincs még elégséges tapasztalatunk a 16. § (2) bekezdésében meghatározott, a közgyűlés speciális összehívására vonatkozó lehetőség gyakorlati alkalmazhatóságáról illetőleg ennek cég-eljárási bizonyítási feltételrendszeréről, véleményt mondani, de úgy tűnik, hogy a közgyűlési összehívásra feljogosítottság kérdésben bizonyítás meglehetősen problematikus. Az eddigi információink szerint a cégbíróságok többségében konkrét és részletes bizonyítás nélkül, az indokoltság megfelelő valószínűsítése esetén is szabályosan összehívottnak tekintik az ilyen közgyűléseket, azonban féltő, hogy ez a megoldás további konkretizálás nélkül nem éri el a szándékolt hatást, illetve negatív tapasztalat alapján (illetéktelen összehívások jogkövetkezményei) egy szigorúbb cégbírósági gyakorlat megvalósulása várható. **Megoldási javaslat: „ 16. § (2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést nem hívja össze –illetve, ha igazgatóság nem működik-, a felügyelőbizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén –illetve ha felügyelőbizottság nem működik- az összehívást kérő tagok (10 %-ot meghaladó arányban), vagy az általuk –írásban- megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.”**

12. Az utóbbi időben felmerült probléma, hogy néhány esetben a bíróságok azért semmisítik meg a közgyűlés döntéseit, mert, bár az határozatképes volt, de a meghívójában nem rendelkeztek a rendkívüli közgyűlés összehívásáról, vagy rendelkeztek ugyan de ez a rendelkezés a rendes határidőben megküldött meghívóhoz képest később, már a 15 napos időközön belül került a tagoknak nem tag tulajdonosoknak megküldésre. Mivel határozott véleményünk, hogy a jogalkotó szándéka az alábbi szabályozás alapján nem arra irányult, hogy a megismételt közgyűlést már az eredeti közgyűlés meghívójával össze kell hívni, egyértelmű rendelkezés szükséges, mely rögzíti meg-

ismételt közgyűlést nem kell feltétlenül összehívni, de ha az eredeti közgyűlés határozatképtelen, akkor külön össze kell ezt hívnia az igazgatóságnak, oly módon, hogy a megismételt közgyűlés időpontja az eredeti közgyűlés időpontjához képest 15 napon belülre essen.:

A javaslat: **17. § (1) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.**

(2) Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzúzható, ha az alapszabály ettől eltérően nem rendelkezik.

(3) A megismételt közgyűlés összehívható az eredeti közgyűlés határozatképtelenségének megállapítását követően is, a (2) bekezdésben megjelölt határidő figyelembe vételével.

13. A kiválási vagyonmegosztás kizárólagos (15. § (2) közgyűlési hatáskörbe sorolása a tapasztalataink alapján mindenképpen helyes döntés volt, arra a kérdésre azonban, hogy a kiválási vagyonmegosztás tárgyában lehet-e megismételt közgyűlésen döntést hozni a törvény szabályozása alapján többféle válasz is adható. A jelenlegi hivatalos jogalkotói vélemény az, hogy erre a megismételt közgyűlésen is sort lehet keríteni, de más eljárásokban már bírósági döntésként is előfordul, és rendelkezésre állnak jogi érvek ennek a véleménynek a megalapozására is, a szétválás szabályaiból levezetve a kiválási vagyonmegosztást csak rendes közgyűlésen lehet megejteni. Ebben a kérdésben is várható a jogi szabályozás egyértelműsítése, de teljesen biztos megoldást ebben a kérdésben csak az hozhat, ha a lakásszövetkezet ezt a kérdést az alapszabályában kizárja a megismételt közgyűlésen meghozható döntések köréből.

Szabályozni kell a kiválás során azt is, hogy az új, kiváló épület fenntartásának megvalósítását végző házkezelő szervezet (társasház vagy lakásszövetkezet) csak akkor legyen alapítható, vagy az alapítás akkor legyen bejegyezhető, nyilvántartásba vehető, ha a kiválás minden felvétele teljesült és arról érvényes határozat született. Ez azért fontos, mert a lakásszövetkezet, amelyből kiválni szándékozik egy épület nemcsak formailag (azaz marad lakásszövetkezet), hanem számviteli szempontból is (saját tőke, elszámolás a kilépő épülettel stb.) önálló marad és az ebből adódó változások végrehajtása ma elkülönül a kiváló épület tagjai, tulajdonosai által alapított házkezelő szervezet formai, számviteli teendőitől. Gyakorlatilag ez azt jelenti, hogy mindaddig, amíg pl. a kilépő épület egy adott tartozásának kérdése, rendezése be nem fejeződik, ne lehessen a kilépő épület új házkezelő szervezetét működtetni. Ugyanis ha lakásszövetkezetet alapítanak a kilépő épület tagjai, akkor a cégbíró a formai feltételek teljesülése esetén (alapszabály elfogadása, tisztségviselő választás, szabályos közgyűlési határozatok benyújtása, stb.) az eredeti lakásszövetkezettel rendezetlen követelés-kötelezettség kérdésektől függetlenül bejegyzi azt, így rendezetlen körülmények között marad mindkét fél. Hasonló a helyzet társasház alapítása esetén is.

14. A 17. § (4) bekezdéséhez kapcsolódóan problémaként merült fel, hogy nincsen rendelkezés a törvényben arra, hogy a rendes közgyűlésen, ha a tagok többsége jelen van, mód nyílik újabb napirendi pont felvételére. Álláspontunk szerint a tagság többségének jelenléte esetén és minősített többség előírásával ennek a megoldásnak jogelvi akadálya nem lehet. **Megoldási javaslat: „(4) A közgyűlés napirendje abban az esetben bővíthető, ha a tagok többsége jelen van, és a jelenlévők legalább kétharmad elfogadja az adott kérdés napirendre történő felvételét. Egyébként a megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.”**

15. A 20. §-ban megfogalmazott részközgylési szabályozásnál gyakorlati problémaként merült fel, hogy a cégbíróságok, a törvény szabályozásának megfelelően megkövetelnék, hogy a helyi önkormányzati egység részközgylési kategóriaként létezen, de erre a szövetkezetek nem minden esetben hajlandók. E vonatkozásban két irányba is történt elmozdulás, egyrészt a cégbírósági gyakorlat sok esetben engedte a helyi önkormányzati egységek részközgylési körzettől eltérő meghatározását, bizonyos esetekben pedig a lakásszövetkezetek alakították át saját szabályzásukat a részközgylési körzetekhez kapcsolva a helyi önkormányzati egységekre vonatkozó rendelkezéseiket. Megoldási javaslat: **„20. § (3) Az alapszabály a részközgyléseket a részközgylési körzet, vagy eltérő elnevezés mellett annak egy része meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel, ha az így hozott határozat más részközgylési körzetet nem érint.**

16. A 24. §-ban meghatározott költségtartozási nyilatkozat esetében nem elsősorban a szabályozás okozza a problémát, hanem az a körülmény, hogy ezt az eladói pozícióban lévő tagnak, nem tag tulajdonosnak kellene kérnie, de neki legkevésbé érdeke ennek a kérése. A másik probléma pedig ezzel a megoldással, hogy létezhetnek rejtett tartozások is a sokszor több éves szolgáltató, behajtói kihagyások, áttételek miatt, így elképzelhető, hogy az eladó időszakában keletkezett tartozásra a vevő tulajdonszerzését követően derül fény, ez természetesen a költségtartozási nyilatkozatban nem szerepelhet. Megoldás lehet annak előírása, hogy a lakásszövetkezeti lakások elidegenítése esetén a földhivatalhoz kötelezően benyújtandó iratok között szerepeljen az igazgatóság, ügyvezető elnök nyilatkozata arról, hogy az eladónak a lakásszövetkezet felé nincs tartozása, vagy a vevő – annak jogi képviselőjének – feljogosítása arra, hogy Ő is közvetlenül kérhesse a lakásszövetkezet igazgatóságától a költségtartozási nyilatkozat kiadását.

17. A 33. §-hoz kapcsoltnak kiegészítendő volna a Törvény egy speciális rendelkezéssel. Néhány esetben gondot okozott ugyanis, hogy a felügyelő bizottság elnöke a lemondását követően szerette volna megtartani felügyelő bizottsági tagi tisztségét, azzal az indokolással, hogy külön választották meg a felügyelő bizottság tagjává, majd külön annak elnökévé. A törvényi szabályozása a tisztségviselői mandátum megszűnését lemondáshoz köti, de nem szabályozza az ügynevezett korlátozott lemondás esetét. Ugyanez a kérdés felvethető természetesen az igazgatósági elnöki és tagi pozíció vonatkozásában is. Megoldási javaslat: **„(2) Az igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság elnökének lemondása esetén a tisztségviselő igazgatósági és felügyelő bizottsági tagsága is megszűnik. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.**

18. Szintén a 33.§-hoz, a (4) bekezdéshez kapcsolódik következő módosítási javaslatunk:

33. § (4) A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában. A módosítás indoka, hogy ha az igazgatóság, vagy az ügyvezető elnök mond le, szűnik meg a megbízatása, akkor, még ha jogelvi nem is egészen elfogadható megoldásról van szó, csak a felügyelő bizottság van abban a helyzetben, hogy az írásbeli felkérést megtegye.

19. Az V. fejezetben a lakásszövetkezeti tagsági viszonyról kérdésként merült fel sok esetben, hogy hasznélvezeti joggal

rendelkező személy lehet-e a lakásszövetkezet tagja, e vonatkozásban is célszerű volna a törvényi szabályozást pontosítani, egyelőre ugyanis úgy tűnik, mintha a törvény ezt nem engedné, bár a tulajdonjog jogelvi tartalmából egy olyan megoldás, mely lehetőséget biztosít a hasznélvezők számára a tagságra, még a jelenlegi szabályozás mellett is levezethető. Konkrét rendelkezésre volna szükség melynek alapján a hasznélvezeti joggal rendelkezők számára egyértelműen lehetőség volna a lakásszövetkezeti tagsági viszony létesítésére.

20. A VI. fejezetben a lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei között a 43. §-ban meghatározott szabályozás szükséges és hasznos, de nem kezeli szankció elrendelése hiányában azokat az eseteket, amikor a tulajdonos vagy a bérlő adatszolgáltatási kötelezettségének nem tesz eleget, ebben a kérdésben a szankció létrehozása érdekében kellene elmozdulni.

21. A nem tag tulajdonos jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályok gyakorlati alkalmazása még sok esetben komoly kívánnivalókat hagy maga után, de az alapszabály módosítások során a 44. § szabályozása az alapszabályokba már beépítésre került, csak a gyakorlati alkalmazás nehézkes, hiszen a gazdálkodást, tagnyilvántartást, a meghívót, a közgyűlési jegyzőkönyvet és a kinnlevőség számítást is érintik ezek a szabályok. A nem tag tulajdonosok vonatkozásában a legégetőbb probléma a küldöttgyűlési rendszert alkalmazó lakásszövetkezeteknél merült fel, itt ugyanis a Törvény 44. §-ában meghatározott alábbi szabály alkalmazása lényegében lehetetlen: **„44. § (1) A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik. (2) A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.”** A szavazati jog gyakorlását megnehezíti ugyanis az a tény, hogy elvben a nem tag tulajdonos nem választható küldötté, az pedig bizonyosan elfogadhatatlan, hogy küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosok önállóan szavazati jogot gyakoroljanak. Javaslat: **„21. § (1) A legalább 100 lakást, vagy hasznélvó egységet magában foglaló lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés működését írhatja elő. Ebben az esetben meghatározza a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját és megbízatásuk időtartamát, annak figyelembevételével, hogy a küldöttek létszáma harmincnél kevesebb nem lehet. A küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosok is részt vehetnek tanácskozási joggal, illetőleg joguk van az alapszabály rendelkezésének megfelelően, a nem tag tulajdonosok, a lakásszövetkezeti tagok és a küldöttek számarányát figyelembe véve arányos létszámú küldött megválasztására. A nem tag tulajdonos küldöttek megválasztásának szabályait az alapszabályban kell meghatározni. (2) A küldöttgyűlés - az alapszabály felhatalmazása alapján - a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet. (3) A küldöttgyűlésen - tanácskozási joggal - a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet. (4) A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.**

22. A VIII. fejezetben meghatározott szervezeti változások vonatkozásában két megjegyzés tehető, egyrészt úgy tűnik ez egy jól eltalált és kezelhető szabályozás, nem igazolódott, hogy tömegesen kerülne ilyen megoldásokra sor, még a folyamatban lévő kiválások száma sem olyan rendkívüli mértékű, hogy az ágazatot bármilyen formában veszélyeztetné.

23. A X. fejezet az érdekképviseltek tekintetében komoly fejlemény, hogy a szövetkezetekről szóló új, 2006. évi X. törvény szövetkezeti érdekképviselési jogosítványként lényegében tartalmazza az általunk is preferált korábbi Szvt.-beli jogosítványokat. Cél szerű volna a Törvényhez kapcsolódó jogalkotás során ezen rendelkezések mintájára az alábbi a szabályok bekerüljenek a lakásszövetkezeti szabályozásba is:

55. § (1) A lakásszövetkezetek - a maguk, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük elősegítése, gazdasági tevékenységük közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében - területi vagy szakmai alapon szerveződő, illetőleg országos érdekképviselési szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai, illetőleg országos érdekképviselési szövetségei a tag lakásszövetkezetek saját működésének és gazdasági tevékenységének elősegítése érdekében, szakmai tanácsadó és véleményező szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen céllal létrehozott szervezet szakmai véleményének kialakításához szükséges iratok rendelkezésre bocsátására, illetőleg a vizsgálatra vonatkozó részletes szabályokat az érdekképviselési szövetség alapszabályában kell meghatározni.

(3) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségekre az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. törvényben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

A fenti helyett az alábbi rendelkezések alkalmazása indokolt:

55. § (1) A lakásszövetkezetek – mind a maguk, mind a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük, közös tevékenységük anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében – területi vagy szakmai alapon szerveződő, illetőleg országos érdekképviselési szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai, illetőleg országos érdekképviselési szövetségei a tag lakásszövetkezetek saját működésének és gazdasági tevékenységének elősegítése érdekében, szakmai tanácsadó és véleményező szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen céllal létrehozott szervezet szakmai véleményének kialakításához szükséges iratok rendelkezésre bocsátására, illetőleg a vizsgálatra vonatkozó részletes szabályokat az érdekképviselési szövetség alapszabályában kell meghatározni.

(3) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségekre az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. törvényben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(4) Az országos érdekképviselési szövetség a nemzetközi szervezetekben is képviseli az érintett magyar szövetkezeteket.

56. § (1) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségek tevékenységi körébe tartozik

a) lakásszövetkezetek alapításának és működésének támogatása;

b) a lakásszövetkezetek integrációs, területi, regionális vagy szakmai szempontok szerint történő együttműködésének előmozdítása;

c) a lakásszövetkezetek bel- és külföldre irányuló gazdasági tevékenységének elősegítése;

d) tanácsadás és oktatás a lakásszövetkezetek, illetve azok tagjai részére, elsősorban gazdasági, pénzügyi és jogi kérdésekben;

e) feladataikhoz kapcsolódó oktatási létesítmények alapítása, működésük támogatása, valamint ismeretterjesztő tevékenység folytatása;

f) kapcsolattartás, együttműködés hasonló célú bel- és külföldi szervezetekkel, illetőleg megállapodás alapján ezek támogatása;

g) a lakásszövetkezeti tevékenység egyes területeinek kutatása.

(2) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségek, illetőleg az országos érdekképviselési szövetség szolidaritási alapot hozhatnak létre az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek gazdasági, pénzügyi feltételeinek biztosítása érdekében.

57.§ (1) A lakásszövetkezeteket vagy azok tagságát érintő javaslatoknak a Kormány vagy az Országgyűlés elé terjesztése előtt ki kell kérni az országos érdekképviselési szövetség véleményét. Ha az országos érdekképviselési szövetség a javaslattal nem ért egyet, a véleményeltérést a Kormánynak, illetőleg az Országgyűlésnek – a véleményeltérés tisztázása végett - be kell mutatni.

(2) Az országos érdekképviselési szövetség az érintett miniszternél javaslatokat tehet jogszabályok meghozatalát kezdeményezheti.

24. További speciális probléma, mely mind a lakásszövetkezeteknél mind a társasházaknál felmerül, hogy indokolt lenne – építési engedély alapján – az úgynevezett előzetes feljegyzési jog biztosítása, mely alapján meglévő szövetkezeti épületen új albetét lenne kialakítható használatbavételi engedély nélkül. Az önálló albetétre így már tulajdoni lap lenne kiadható, erre pedig rávezhető volna bármely építési hitellel összefüggő biztosíték. Értelemszerű, hogy a jelenlegi helyzetben az önálló albetét kialakítására csak használatbavételi engedély esetén van lehetőség, ehhez azonban az új illetőségnek lényegében teljesen el kell készülnie, így építési kölcsön felvételére e vonatkozásban nincsen mód. Ez a helyzet jelentősen akadályozza a lakásszövetkezeti épületek felújítását.

Megoldási javaslat: A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 7. §-ban meghatározott előzetes feljegyzési jog biztosítása a lakásszövetkezetekre is:

„7. § (1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez. (3) A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot 60 napon belül módosítják és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják. (2) Az alapító okirat megváltoztatásához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságoknak.”

Budapest, 2008. december 3.

**Farkas Tamás
elnök**

Módosítási javaslat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alkalmazásával összefüggő tapasztalatokról, módosítási igényekről és lehetőségekről

Konkrét jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó szövegmagyarázat: **Vastag betű:** jelenleg hatályos jogszabályszöveg, **vastag betű aláhúzva:** törölni javasolt szöveg, **dólt betű, aláhúzott:** új, beépítendő szöveg.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. hatályba lépését követő időszak jogalkalmazási tapasztalatairól és a szabályozás hiányosságairól, valamint az új társasházi törvény (Ttv.) által felvetett a megoldásra váró, vagy újraszabályozást igénylő jogalkalmazási problémákról az alábbi vélemény adható:

Általánosságban kijelenthető, hogy a törvény jól szolgálja a jogalkalmazók érdekeit és összességében megfelel a jogalkotói céloknak, átfogó módosítására rendelkezésünkre álló tapasztalatok alapján nincsen szükség. Mindezekre is figyelemmel nem a jogi szabályozás kritikája, hanem egyszerű tény, hogy a társasházak nem jelentéktelen hányadánál az optimális, vagy viszonylagosan elfogadható működésnek az akadályja nem a szabályozás milyensége, hanem a közös képviselő és a tulajdonostárs felkészültségének, jogismeretének és tapasztalatának a hiánya. A Ttv. tehát csak ott tudta orvosolni a fennálló és felgyülemlett problémákat ahol erre volt fogadókészség és szándék, ahol pedig ez hiányzott a problémák még inkább elfajultak a megoldás még messzebb került. A 2007-es és 2008-as évben kimunkálásra került Lakáskódex tervezetének sok módosító rendelkezése felhasználásra került.

Részletes észrevételek, javaslatok:

1. A törvény tételes és elég szigorúnak mondható rendelkezéseit nem követi semmilyen szankció kilátásba helyezése és érvényesítése, így a szabályok betartása a tulajdonostársakra és elsősorban a közös képviselőkre van bízva. A jelenlegi jogi szabályozás semmilyen ellenőrzési vagy felügyeleti eszközt nem biztosít a társasházak számára, így az igazán problematikus esetekben (ahol a jogkövetésre már a kezdetekben sem lehetett apellálni) az érdekeltek számára nem marad más megoldás, mint a bírósági út, mely az új szabályozás alapján eredményes lehetőségnek tűnik, de költséges, hosszadalmas és alapul szolgáló okonként megismétlendő, tehát kevésbé hatékony lehetőségnek tekinthető. A jogalkotó számára is tudomásul veendő tény, hogy a szabályozás megújítása és javítása, még nem változtatja meg a szabályozás alkalmazására hivatott személyi és szervezeti feltételrendszert, legalábbis a rendelkezésünkre álló több mint egy év alatt egyértelműen erre a következtetésre kellett jutnunk. Megoldási javaslat: Törvényességi felügyelet biztosítása a Társasházak részére.

2. Alapvető, és a későbbiekben is visszatérő problémát jelent a társasházak nyilvántartási, bejelentkezési, beszámolási adatszolgáltatási kötelezettségének, hiánya a felügyeleti hovatartozás kérdésének szabályozatlanságát. Kezdetől fogva hangsúlyoztuk és ma ennek hiányát kritikaként vissza is kaptuk, hogy a társasházak gazdátlansága is oka annak, hogy házkezelési tevékenységük szervezethez, szakmai színvonalára számos kívánnivalót hagy maga után. Ez a szabályozatlanság teszi ma lehetővé a fekete – jó esetben szürke – gazdaság megjelenését e szektorban, a munkabér zsebből fizetését, a vállalkozói áfa megkerülést, a számla nélküli munkavégzést, a könyvvizelési kötelezettség elmulasztásának gond nélküli fenntarthatóságát és még sorolhatnánk a tapasztalatainkat. Mindez oda is vezet, hogy ilyen törvénytelen eszközök alkalmazásával, s a jövőben talán törvényi szentesítésével is a társasházi közös költség számottevően alacsonyabb szinten tartható – s lám a „jó közös képviselő” még dicséretet is kaphat – a teljesen azonos tevékenységet végző lakásszövetkezeti fenntartási költségnél. Ezt a gondot a törvénytisztelő lakásszövetkezeti tisztviselők, akik nem egy társasházat jó gazda módján kezelnek is, burkolt lakásszövetkezet ellenességnek nevezik és a költségvetési SZJA, ÁFA bevételek

törvényes beszédési lehetőségének nyílt kijátszási lehetőségeként értékelik, ami nemhogy a szektorsemlegességgel, hanem az állampolgári, gazdálkodói feyelem nyilvános semmibevételével hozható összefüggésbe. Kérdés: szabad ennek így lenni? Az lenne a megoldás, hogy a lakásszövetkezetek is alakuljanak át társasházzá, ezzel is hirdelve, megerősítve a „szabad gazdálkodás” ilyenformán történő értelmezését. Részleges megoldást jelentene, ha lenne a társasházaknak önálló, külön szakmai nyilvántartása, melyben szereplnének a közös képviselő legfontosabb adatai is, az ügyesség törvényességi felügyeletének előírása mellett pedig, a társasházak beszámolási könyvvizelési kötelezettségének teljesítésének ellenőrzésére is lehetne nagyobb hangsúlyt fektetni.

3. A társasház alapítására vonatkozó rendelkezés alábbi módosítása tűnik célszerűnek: **5. § (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki. (2) A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyezményi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet. (3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető. (4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése. (5) Az alapításhoz a társasház tulajdonosok az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.** A javasolt új bekezdés: (4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi e törvénynek, valamint az e törvény felhatalmazásán alapuló külön jogszabályoknak az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonú lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, továbbá az elidegenítésére vonatkozó eltérő rendelkezése. Ez csupán a egyértelműsítő rendelkezés számba veszi a különböző szóba jöhető variációkat és ezeket rögzíti.

4. A Törvény 7. §-át érintő probléma, mely a lakásszövetkezeteknél már említésre került, de a Társasházaknál is problémát okozhat. **A 7. § alapján: „Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.**

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

(3) A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot 60 napon belül módosítják és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják.” Az előzetes feljegyzésre vonatkozó törvényi lehetőséget célszerű volna nemcsak a felépítendő épülettel összefüggésben, társasház alapításánál engedélyezni, hanem, pl tetőtér beépítéseknél, tetőtér kialakításoknál, ahol új albetétek jönnek, ugyanis komoly finanszírozási lehetőségeket lehetne ily módon mozgósítani, lényegében minimális vagy jelentéktelen jogi kockázat mellett. Megoldási javaslat: A törvény 7. §-ának megfelelő átfogalmazásával az előzetes feljegyzés körét kiterjeszteni.

5. A tulajdonosok jogalkalmazói hozzáállása az új szabályozás folytán nem javult, a társasházak nyilvántartásának hiányában pontosan nem kimutatható, de a rendelkezésre álló gyakorlati tapasztalatok alapján megállapítható, hogy a társasházak je-

lentős részében elmaradt az alapító okiratok módosítása és az SZMSZ-ek törvény által megszabott határidőn belüli elfogadása. Mindezen mulasztások lényegében jogkövetkezmény nélkül maradnak, és a jelenlegi rossz és megváltozhatatlan alapító okirati szabályozás még jobban bebetonozódik, örökössé válik, más kérdés, hogy a részletes szabályait az alapító okiratnak sem alkalmazták a társasház működtetése során. (Országos felmérés hiányában csak becslésszerűen, de kijelenthető, hogy legfeljebb a társasházak 30-40%-a alkotta meg SZMSZ-ét és nyújtotta azt be a földhivatalhoz. Ebből érzékelhető, hogy a társasházi körnek kb. a felét az új törvény rendelkezései még csak meg sem érintették. Megoldási javaslat: Törvényességi felügyelet biztosítása a Társasházak részére.

6. Problémát jelent sok esetben (még miniszteri szinten is), hogy a Ttv. Által előírt nyilvántartásoknak mi lehet a pontos adattartalmi, illetőleg ezzel összefüggésben bizonyos adatok nem szerepelhetnek az ilyen nyilvántartásokban az adatvédelmi és egyéb tiltó jogszabályok rendelkezéseire tekintettel. Véleményünk szerint a Ttv. Szabályozása e tekintetben egyértelmű, de a probléma ettől függetlenül fennáll.

7. Kijelenthető, hogy a Ttv. Hatályba lépését követően a közös képviselő személye, magatartása még jobban felértékelődött, mindegy az új szabályozás ráerősít, a közös képviselő habitusa, vezetési módszere alapvető jelentőségű kérdés, a működésével kapcsolatos tartalmi kontrolllehetőségek száma, legalábbis a gyakorlatban is érvényesülő módon nem emelkedett. Megállapítható azonban az is, hogy nincs érdemi, működőképes kontrollja a közös képviselői tevékenységnek. Megoldási javaslat: Törvényességi felügyelet biztosítása a Társasházak részére.

8. Szintén általános tapasztalatként jelenthető ki, hogy a bírósági út igénybevétele utalás, mint javító, reparatív elem, a társasház szabályozásban csak korlátozottan működik, ugyanis az érintetteknek csak egy egészen kis része fordul az Öt ért sérelem ellenében bírósághoz. Felmerülhet tehát annak a szükségessége, hogy más megoldást lehetne-e találni tulajdonos-társakat sújtó jogsértő társasházi döntések legalább részbeni orvoslására. Lehetséges volna esetleg, valamiféle egyeztető fórum vagy más ellenőrző, véleményező, tanácsadó szervezet működtetésével, vagy a társasházak törvényességi, esetleg működés feletti felügyeletének konkrétan valamely erre alkalmas szertípushoz kapcsolt megjelenítésével javítani a fennálló helyzetet.

9. A társasházi lakások elidegenítése esetén a földhivatalhoz kötelezően benyújtandó iratok között szerepeljen a közös képviselő nyilatkozata arról, hogy az eladónak a társasház felé nincsen tartozása, a jelenlegi megoldás ugyanis az eben egyáltalán nem érdekelt eladótól teszi függővé a költségtartozási nyilatkozat kiadását (Ttv. 46. §). Megoldási javaslat: Ingatlan-nyilvántartási szabályozásban kerülhet rögzítésre, ez a rendelkezés.

10. Szintén általános a társasházi-önkormányzat ellentétpár megléte az olyan társasházaknál, melyekben az adott önkormányzati lakás, vagy egyéb helyiség tulajdonnal rendelkezik. Az Önkormányzatok jó néhány esetben diktatórikusan próbálják akarataikat rákényszeríteni az egyébként nagyobb hányadú magántulajdonosi körre, ez ellen pedig a törvény csak az általános bírósághoz fordulási lehetőséget biztosítja, csak hogy az Önkormányzat e tekintetben sokkal felkészültebb mint a társasház és számára a pereskedés is jóval csekélyebb terhekkel jár (leg- alábbis arányában).

11. Talán a legnagyobb jelentőségű jogalkalmazási probléma, mely a 4/5-ös, egyébként is alkotmánybírói kontroll alatt álló alapító okirat elfogadása és hatályosulási szabályhoz kapcsolódik, hogy a földhivatalok erről a 4/5ös lehetőségről nem vesznek tudomást. Mindez azt jelenti, hogy hiánypótolatják a hiányzó aláírásokat (értelemszerűen eredménytelenül) majd ezt követően elutasítanak, vagy irattárazzák érdemi vizsgálat és

határozathozatal nélkül a benyújtott alapító okiratot, mely így tulajdonképpen nem hatályosul, hiszen azt a Földhivatal nem veszi a törvénynek megfelelően nyilvántartásba. Megoldást jelentene, ha a Ttv. kimondaná, hogy, ha a kisebbség részéről a 4/5-del elfogadott alapító okiratot valaki valahol megtámadja, akkor az illetékes bíróságnak, hivatalosan értesítenie kelljen erről az érintett Földhivatalt, mely, ha ilyen értesítés mondjuk 90 napon belül nem érkezik meg hozzá, akkor a nem 100 %-osan, de legalább 4/5-ös tulajdoni hányaddal elfogadott alapító okirat módosítást, mint a törvénynek mindenben megfelelően nyugodtan nyilvántartásba vehető.

12. Az ügyészség számára indokolt előírni a társasházak törvényességi felügyeletének ellátását kötelezettséggé. Ennek megjelenítésére az alábbi elképzelésünk van: Új alcím kerülne az I. fejezet végére:

A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

17. § (1) A társasház szerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét az ügyészség a reá irányadó szabályok szerint látja el. Ha a működés törvényessége másképpen nem biztosítható, az ügyész a bírósághoz fordulhat.

(2) A bíróság az ügyész keresete alapján:

- a) megsemmisítheti a közgyűlés törvényt sértő határozatát, és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el;
- b) a működés törvényességének helyreállítása céljából összehívhatja a társasház közgyűlést;
- c) ha a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, az ellenőrzésre felügyelő biztost rendelhet ki.

13. A törvény II. fejezetének 17. §-a az alábbi szabályozást tartalmazza: **A szervezeti-működési szabályzat meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően.** Ez a szabályozás egészülne ki egy új bekezdéssel az alábbiak szerint: (2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egésze, vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - a használat jogcímétől függetlenül - a mindenkori használó tekintetében irányadóak. Ez a rendelkezés egyértelmű kötelezettséget róna a használóra, függetlenül a használat jellegétől és jogcímétől.

14. A Ttv. alábbi 18. §-a is kiegészítésre szorul egy új (3) bekezdéssel, a mostani hatályos szövegben szereplő (3) bekezdés számozása pedig (4) bekezdésre változna: **18. § (1) Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát, hasznosítását módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.** (2) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatára jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. (3) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat. Az új bekezdés tehát: (3) A hatóság a (2) bekezdésben említett felhívást a tényállás megállapítása érdekében a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló külön törvény rendelkezéseinek alkalmazásával a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére köteles megküldeni. Ha a társasház közös képviselővel vagy intézőbizottsággal nem rendelkezik, illetőleg a közös képviselő (intéző-

bizottság elnöke) neve, elérhetősége a helyszínen sem tisztázható, a felhívást valamennyi tulajdonostársnak – a közgyűlés összehívása céljából – meg kell küldeni. Ennek a rendelkezésnek magyarozatául szolgál hogy időközben hatályba lépett a közigazgatási eljárás általános szabályairól szóló új törvény (Ket.), ezen szabályozás alapulvétele tehát indokoltnak tűnik, ráadásul arra az esetre is tartalmaz ez a bekezdés rendelkezést, amikor nincs elérhető közös képviselő, ilyenkor minden tulajdonostársnak meg kell küldeni a határozatot.

15. Szintén a II. fejezetben található 19. § szabályozását is célszerű volna módosítani az alábbiak szerint: **19. § (1) A közö-ség a 18. § (1) és (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges. (2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak - a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott részletes szabályoknak megfelelően - írásban is szavazhatnak. (3) Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.** A módosítási javaslat indoka, hogy, sok esetben rendkívüli érdeksérelmet okoz a szomszédokra vonatkozó kétharmados szabály, illetve gyakran még azt sem könnyű eldönteni, hogy ki a szomszéd. Ha ennek a kérdéskörnek a szabályozását, tehát a kétharmados rendelkezés aláírását az szmsz hatáskörébe utalnánk, ott ahol ez komoly problémát jelent a Társasház közgyűlése eldönthetné, alkalmazza-e ezt a szigorú szabályozást, vagy sem.

16. Célszerű volna a Ttv. II. fejezetét egy további bekezdéssel kiegészíteni az alábbiak szerint: *(x) Az építető tulajdonostárs - az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében - a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.* Ezen rendelkezés indoka, hogy gyakran előfordulnak ilyen munkálatok, a jelenlegi szabályozás alapján a szigorú hozzájárulás beszerzése elkerülhető, ha az alapító okirat megváltoztatása nem szükséges, de rácsatlakozásra, vagy jelentős műszaki állapotváltozásra mégis sor kerül. Az alapító okirat módosításához szükséges hozzájárulás beszerzése viszont ez esetben semmiképpen sem indokolt egy köztes megoldást kellene találni.

17. A törvény III. fejezetének közgyűlésre vonatkozó szabályait a 28. § vonatkozásában az alábbiak szerint volna célszerű módosítani: **A közgyűlés határoz: a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról, b) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról, c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról [48. § (2) bekezdése], d) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.** Ez a szabályozás elképzeléseink szerint az alábbiaknak megfelelően módosulna: **28. § (1) A közgyűlés**

kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, és a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról,
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról,
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről,
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

(2) A közgyűlés határozatának – szó szerint – tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

(3) A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő – intézőbizottság esetén annak elnöke – a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított hatvanadik nap leletéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

A tárgyi módosítások, sok esetben pontosítások indoka a társasházi működés garancialitásának, biztonságának erősítése. Néhány egyértelműsítő, kategorikus apróbb módosítás itt azért szükséges, hogy a szabályozás összerendezettebb legyen, de itt célszerű megjeleníteni a permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezésére vonatkozó hatáskört és a közös képviselő stb.. eleni eljárás kezdeményezési hatáskört, illetve a közgyűlési határozatok tartalmának rendkívüli pontosítását, sok esetben okoz ugyanik gondot, hogy egy adott határozat, hiányos nem érthető, így jogkövetkezmények belőle nem fakadhatnak. Szintén lényeges módosítás, hogy lakásszövetkezeti mintára megteremtésre kerülne az átmeneti, ügyvivő közös képviseleti tevékenység kötelező jellegű intézménye.

18. Abban az esetben, ha a társasház alapító okiratában, belső szabályzatában nem rendelkezik a közgyűlési meghatalmazásos képviselet limitációjáról a törvény határozza meg, hogy a meghatalmazásos képviselet nem haladhatja meg az összes tulajdoni hányad 30%-át. Megoldási javaslat: „33. § **(3) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók, azaz az eltéréssel, hogy a társasház közgyűlésén meghatalmazással legfeljebb az összes tulajdoni hányad 30%-ig terjedő mértékben képviseltethetik magukat a tulajdonostársak, kivéve, ha a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata ettől eltérően rendelkezik.**

19. A közgyűlési meghívóra vonatkozó szabály jelenleg meglehetősen egyszerű, e vonatkozásban a törvény 34. §-a az alábbiakat tartalmazza: **34. § (1) A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.**

(2) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. Ehhez képest az ál-

talunk javasolt módosítás az alábbi: **34. § (1) A meghívónak tartalmaznia kell:** *a) a közgyűlés időpontját és helyét; b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet; c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást; d) amennyiben a megismételt közgyűlés is összehívásra kerül, a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.* (2) *A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.*

(3) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. A javaslatból jól látható, hogy néhány esetben célszerűsítési kiegészítésekről van szó, azaz a közgyűlés időpontját és helyét csak meg kell határozni, mint ahogy a levezető elnököt meg kell határozni és meg is kell választani, mint ahogy a megismételt közgyűlés vonatkozásában is jellemző, hogy nem közlik a meghívóban a szükséges feltételeket, mint ahogy arra is módot kívánunk adni, hogy adott esetben a megismételt közgyűlést csak az eredeti közgyűlés eredménytelenségének megállapítása után kelljen összehívni. A levezető elnök és jegyzőkönyvvezető személye praktikus okokból gyakran azonos, ezt a nem könnyű helyzetet a jogalkotónak el kell fogadnia és nevesítenie is célszerű, hogy erre van mód.

20. A Ttv. **35. §-ához** kapcsolatosan az alábbi módosítási javaslatunk van: **35. § (1) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.** (2) **Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, legkésőbb a kérelem kézhezvételétől számított tizenöt napon belül nem teljesíti, a számvizsgáló bizottság ezt követő nyolc napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.**

A módosítás indoka egyrészt közelíteni a célszerű lakásszövetkezeti szabályozáshoz, másrészt praktikusnak belekényszeríteni a rendkívüli közgyűlés indítványozóit arra, hogy fontolják meg a kezdeményezésüket és tegyenek egy határozati javaslatot is le az asztalra, melyből pontosan lehet látni, hogy mi a konkrét céljuk. Ezen javaslat alapján minden tulajdonostárs képet kaphat arról, hogy milyen közgyűlési vita várható. Harmadsorban pedig, a jelenlegi szabályozás alapján van mód arra, hogy a közös képviselő meglehetősen sokat késlekedjen a közgyűlés összehívásával. A javaslat szerint a számvizsgáló bizottságnak is konkrét határidővel, és ha ők sem hívják össze a közgyűlést a tulajdonostársak is jogosultak az összehívásra, mégpedig a közös képviselőnek és a számvizsgáló bizottságnak is a megadott határidőben lépést kell tennie a közgyűlés összehívására, ha ez nem történt meg, akkor a tulajdonostársak „jönnek”.

21. Egyértelmű és értelmezési körülményt kizáró rendelkezés szükséges a törvényben arról, hogy a megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napján is meg lehessen tartani. A jelenlegi szabályozás és kapcsolódó javaslatunk az alábbi: **37. § (1) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.** (2) **A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképeségétől függő feltétellel is kitzúzható a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzúzható, ha a szervezeti-működési**

szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik. (3) **A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.** Ezzel a megoldással elérhetnénk, hogy a jelenlegi elfogadó gyakorlat a megismételt közgyűlés azonos napon való megtartása vonatkozásában konkrét törvényi megerősítést nyerne. Aki pedig úgy gondolja, hogy ez a megoldás számára nem elfogadható, az az Szmsz-ében előírná, hogy a megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjához képest hányadik naptól kezdődő időpontra lehet kitűzni.

22. A közgyűlési jegyzőkönyv tartalmára tekintetében is indokoltnak látunk bizonyos módosításokat javasolni, ezek az alábbiak: **39. § (1) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:** *a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét; b) a megjelent tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet; c) a közgyűlés határozatképeségének megállapítását; d) a tárgyalt napirendek összefoglalását; e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szövegszerűen és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.* (2) *A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.* (3) *A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.* (4) *A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír -, azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.* A javaslat indokai részben teljesen egyértelműek, hiszen nem célszerű, ha nem tulajdonostársat választanak meg a jegyzőkönyv hitelesítésére, a tulajdonostársak tulajdoni hányadára pedig szükség van a jegyzőkönyv tartalmi helyességének vizsgálatához. A jegyzőkönyvet a levezető elnöknek is alá kell írnia, az ezzel megegyező mindenféle szervezeti gyakorlatnak megfelelően. A kifüggesztési kötelezettség előírása, illetve a megküldési kötelezettség szmsz-ben való szabályozási körbe utalása egyértelműen a praktikumon nyugszik, ugyanis a 8 napon belüli határozat megküldés egyrészt nehezen tartható, másrészt költséges megoldás, ha az a szmsz-ben előírják ám legyen, de akkor vasalják is be a közös képviselőn, egyébként viszont elégséges lehet az is, ha fix helyeken a társasházban a jegyzőkönyv, vagy határozati kivonat kifüggesztésre kerül.

23. A közgyűlési határozatok bírósági felülvizsgálata körében szükséges volna annak a megjelenítése is, hogy az írásbeli szavazás esetén is mód van a felülvizsgálatra, ezt az alábbi javaslatunkal kívánjuk megvalósítani: **42. § (1) Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától - írásbeli szavazás esetén a határozat írásbeli közlésétől - számított hatvan napon belül.** (2) **A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.** (3) **E § rendelkezéseit a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a 31. § szerinti rendelkezésére is alkalmazni kell.**

24. A Ttv. 47. §-át érintő módosítási javaslatunk azon alapszik, hogy a költségvetési javaslatnak lényeges szempontja és sok

vitát is vált ki, hogy fenntartási és felújítási munkák kerüljenek elvégzésre, ezt a költségvetési javaslatban is meg kell jelezni. Most előírásra kerülne, hogy mindezt tematikus bontás szerint kell bemutatni, ugyanis ezt a kategorizációt sok esetben elmulasztják, komoly visszaélések alapjait megteremtve ezzel.: **47. § A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza: a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként, b) a tervezett fenntartási munkákat az üzemeltetési, a karbantartási és a felújítási munkák szerinti bontásban, valamint c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.**

25. Sokak számára nem érthető és értelmezhető a közös képviselői és az ingatlankezelői funkció, illetve tisztség kettéválasztás, illetve eltérő tartalommal való megjelenítés, véleményünk szerint a tárgyi szabályozás fontos elmozdulás a helyzet egyértelműsítése felé, de célszerűnek tűnik a fennálló szabályozást részletesen áttekinteni e vonatkozásban is. Nem kizárólagosan a társasházi törvényhez, de a társasházkezelői tevékenység szabályozásának a megújításához kapcsolódik az az elképzelés, mely egységesen kívánja a szabályozni az ingatlanhasznosító, kezelő szakmai tevékenységeket törvényi szinten. ezt az elképzelést mutatjuk be az alábbiakban a társasházkezelés vonatkozásában:

54. § (1) A társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet gazdálkodó szervezet üzletszerűen akkor folytathatja, ha a gazdálkodó szervezet vezetője, vagy legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel rendelkezik. (2) Természetes személy egyéni vállalkozó esetén az (1) bekezdésben említett tevékenység folytatásának feltétele, hogy saját maga, vagy legalább egy alkalmazottja illetőleg segítő családtagja rendelkezzen a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel. (2) Nem végezheti üzletszerűen a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenységet: a) a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítvány tanúsága szerint gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, és a büntetett előlétehez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült, b) aki az előző bekezdésében említett szakképesítések körébe tartozó tevékenység gyakorlásától eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll, c) az a természetes személy egyéni vállalkozó vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely az előző bekezdésében említett szakképesítések körébe tartozó tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának nem tett eleget. (3) A társasház-kezelői, illetőleg az ingatlankezelői szakképesítés megszerzését a természetes személy egyéni vállalkozó a körzetközponti jegyző részére a szakképzettséget tanúsító állam által elismert bizonyítvány átvételétől számított harminc napon belül – köteles igazolni. A bizonyítvány bemutatásával egyidejűleg a hatósági erkölcsi bizonyítványt és az előző bekezdés c) pontja szerinti nemleges köztartozásról szóló igazolást is be kell mutatni. Ennek alapján a megjelölt szervek vezetik a társasház-kezelői, illetőleg az ingatlankezelői névjegyzéket.

55.§ (1) A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli.

(2) Az 54. § (1)-(2)-(3) bekezdéseiben meghatározott kötelezettség a nem üzletszerű társasházkezelést végző természetes személy közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottság elnökére nem vonatkozik.

Ide új (5), (6), (7) ,(8) és (9) bekezdés kerülne az alábbiak szerint:

(4) Az előzőekben említett szakképesítések igazolására vonatkozó okiratokat a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany esetén az illetékes cégbíróságnak kell bemutatni. E kötelezettség teljesítése nem mentesít a tevékenység végzéséhez szükséges - a külön jogszabályokban előírt - más kötelezettségek teljesítése alól.

Az új (5) bekezdés tehát:

(5) az előzőekben említett névjegyzékek (a továbbiakban: névjegyzék) vezetésének célja annak hiteles dokumentálása, hogy az abban szereplő természetes személy rendelkezik a tevékenység végzéséhez a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel.

(6) A névjegyzék a természetes személyazonosító adatokat (név, születési hely, idő, anyja neve), a lakcímet, az értesítési címet, továbbá a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, kiadásának időpontját, a bizonyítványt (oklevelet) kiállító intézmény megjelölését, valamint a szakmai tevékenység megnevezését tartalmazza.

(7) A névjegyzékbe vett természetes személy neve, értesítési címe, szakmai tevékenységének megnevezése és a nyilvántartásba vétel száma nyilvános, amelyről bárki tájékoztatást kérhet. A nyilvántartásban szereplő minden további adatról a bíróság részére tájékoztatást lehet adni; a más - kívülálló - harmadik személy részére történő tájékoztatás megadásához az érintett természetes személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

(8) A névjegyzékből törölni kell azt a természetes személyt:

a) aki társasház-kezelői, vagy ingatlankezelői tevékenység esetében a körzetközponti jegyző illetékességi területéről elköltözött, b) aki meghalt vagy a törlését kéri,

c) akit gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és a büntetett előlétehez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült,

d) aki a 54. § (1) bekezdésében említett szakképesítések körébe tartozó tevékenység gyakorlásától eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.

A javaslatunk magyarázataként szolgál, a társasházkezelés és az ingatlankezelés mint szakmai tevékenységek a szakképzésről szóló - többször módosított - 1993. évi LXXVI. törvény felhatalmazása alapján kiadott Országos Képzési Jegyzékben [OKJ] szereplő szakképesítések, és amelyeknek szakmai és vizsgáztatási követelményeit a lakásügyi ágazatért felelős miniszter rendelete határozza meg.

Javaslatunk rendelkezik e szakmai tevékenységek üzletszerű végzésének feltételeiről. A szabályozás változatlan célja, hogy a nemzeti vagyon jelentős részét képező ingatlanok kezelésével, kapcsolatos szakmai tevékenységet csak a törvényben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személyek, illetve gazdálkodó szervezetek végezhessek. Kizárólag ilyen módon biztosítható a - a lakásaffia-jelenségek, visszaélések - számottevő visszaszorítása. A törvény alapján nyilvántartásba vett szakképezettséggel rendelkező személyek igénybevételével válik teljes körűvé a jogbiztonság a kiemelt jelentőségű nemzeti ingatlanvagyon fenntartásában, kezelésében és fejlesztésében, továbbá a mindenkori tulajdonosok, bérlők, használok kötelezettségeinek elvégzésében, jogaik gyakorlásában. A jelenleg hatályos szabályozáshoz képest, tehát még direkter kerülné rögzítésre, hogy milyen feltételek esetén, milyen módon lehet ezt a képesítést megszerezni és használni, ki nem végezheti ezt a tevékenységet, és egy névjegyzékből, pontosan meg lehetne tudni, hogy adott személy vagy szervezet jogosult-e ilyen tevékenység üzletszerű folytatására vagy sem.

Budapest, 2008. december 3.

**Farkas Tamás
elnök**