

LOSZ Elnökségi javaslat

a társasházi nyilvántartás, regisztráció, ellenőrző szövetség létrehozásának lehetőségei, feltételrendszerére és a rezsiszökkenetéshez kapcsolódó lakásszövetkezeti, társasházi törvényi kitételek hatályon kívül helyezésére.

A gazdasági kamaráról szóló 1999. évi CXVI. törvény a bevezető rendelkezései között kimondja, hogy hatálya a gazdálkodó szervezetekre terjed ki és a 2.§-ának a pontjában meghatározza, hogy e vonatkozásban a gazdálkodó szervezetek csoportjába beleérti a szövetkezeteket a lakásszövetkezetek kivételével. E szerint a lakásszövetkezetekre az 1999. évi. CXVI. törvény hatálya nem terjed ki, így sem a kamarai regisztráció sem a tagság nem kötelező a lakásszövetkezetek számára. A lakásszövetkezeteket a cégbíróságok tartják nyilván, mivel közel 1300 lakásszövetkezet nyilvántartásáról van szó, ez a mennyiség eltérően kb. 7-800 000 egyéb nyilvántartott gazdasági társaság mellett.

A lakásszövetkezetek működése szabályozása rendkívül speciális a non-profit jellegükre is tekintettel, nem hasonlít igazából a szövetkezetekére sem. Példáldzó jelleggel azt szokták mondani, hogy a klasszikus szövetkezeti, illetve lakásszövetkezeti fogalom merőben ellentmond egymásnak, azaz a szövetkezeti jellegű együttműködésen túl eltér a szövetkezet és a lakásszövetkezet között, hogy a szövetkezet elsődlegesen nyereségérdekelt, a lakásszövetkezet non-profit, a szövetkezet bármilyen gazdasági tevékenységet végezhet, a lakásszövetkezetnek az elsődleges ingatlan-kezelési, üzemeltetési feladatának megvalósításán túl van erre lehetősége. A szövetkezeteknél a tagok személyes közreműködése meghatározó (a szövetkezet tevékenységének eredménye a tagok tevékenységének eredményeként alakul ki, kivéve talán a takarékszövetkezeteket), a lakásszövetkezeteknél a tagok személyes közreműködése marginális (a szövetkezet alaptevékenysége a szövetkezeti tulajdonnak az üzemeltetése melyhez a tagok ingatlanainak használhatóságának biztosításával együtt és valójában nem is lehet a tagi személye közreműködés volumenét érdemben növelni). A szövetkezeteknél részjegy van, a lakásszövetkezeteknél az anyagi közreműködés (üzemeltetési költség), mely a havonta fizetendő üzemeltetési és felújítási költségben realizálódik. A lakásszövetkezetnél létezik a nem tag tulajdonos fából-vaskarika intézménye és még sorolhatnánk a fogalmi és tartalmi eltéréseket. A legközelebb tartalmi szempontból a lakásszövetkezetek a társasházakhoz állnak, bár az eltérések itt is nagyon jelentősek, de a többlakásos épületek ingatlankezelésének ellátása, mint funkció azonossága maga után hozta, hogy a két szervezeti forma jogi szabályozása, ezzel együtt jogalkalmazási gyakorlata is jelentősen közeledett egymáshoz, különösen a 2009-2011-es törvénymódosítások során.

A LOSZ a lakásszövetkezetek érdekképviseletének ellátásával párhuzamosan 2000 májusától, alapszabályának módosításával ellátja a társasházak országos hatáskörű érdekképviseletét is. Ez az érdekképviseleti tevékenység elsősorban a társasházak, mint házkezelő szervezetek működésének, gazdálkodásának jogszabályi környezetének elősegítését, a társasházi közös képviselők információval való ellátását, tanácsadását és kormányzati, önkormányzati, valamint hazai és nemzetközi társszervezetek előtti képviseleti tevékenységet jelent.

A társasházakról szóló 2003. évi CXIII. törvényt 2013 végén mintegy rajtaütésszerűen módosult. A társasházi törvény (ThT) módosítása a Törvény 27/a §-al egészítette ki ismétlenül (erre már 2010. január és július között sor került), ami a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét szabályozza. E szabályozási kitétel a társasház szerveinek működési törvényességi felügyeletét a jegyzői hatóságok szervezetére bízta 2014. február 01-ei hatállyal. Ezt követően február 18-ától a hivatkozott paragrafus módosult egy részletesebb szabályozással, az ügyesség civil szervezetei törvényességi ellenőrzés és bírósági felügyelet mintájára. A LOSZ régóta szorgalmazta a társasházak, illetve azok szerveinek törvényességi felügyeleti szabályozását, hasonlóan a hazai más gazdálkodó szervezetek törvényességi felügyeleti szabályozásához igazodva.

Ezzel a törvénymódosítási kiegészítéssel ismétlenül megvalósult a társasházi törvényességi felügyelet kérdése. Az ezzel összefüggő tartalmi aggályainkat a 9. pontban kifejtettük. Jelentős mértékben problematikusnak és aggályosnak tartjuk azonban, hogy a törvényességi felügyelet gyakorlása olyan körülmények között valósulhat meg, amikor is a Magyarországon működő társasházakról közhitelen nyilvántartás kialakítása nem történt meg. Tény, hogy a társasházak az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerülnek, a társasházi közös képviselet az illetékes földhivatalokhoz a társasház közgyűlése által elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzatot kötelesek letétbe helyezni, mind ez azonban nem jelenti azt, hogy a működő társasházakról elérhető nyilvántartás létezne. Azt meg

pláne nem lehet egyértelműen megtudni, hogy az adott társasháznak ki a közös képviselője, és hogy hol és hogyan érhető el. Ebből álláspontunk szerint az következik, hogy mind a szabályosan működő, mind a társasházakra vonatkozó törvényt teljes körűen nem alkalmazó és be nem tartó társasházakról sincs egy egybehangzó, a hazai, más gazdálkodó szervezetekhez hasonló legfontosabb adatokat tartalmazó nyilvántartás. Ennek hiányában a törvényességi felügyelet gyakorlása a kívánt eredményességet nem biztosítja, és feltételezhető, hogy csak ott lesz törvényességi felügyeleti jogkör gyakorlására lehetőség, ahonnan a jegyzői hatósághoz panasz érkezik, de még ott is okozhat nehézségeket, hogy a közös képviselő nevét, elérhetőségét a kérelmezőnek kell megadnia. Mindez egyértelműen sérti a törvény szellemiségét, annak teljes körű, valamennyi társasházra kiterjedő gyakorlati megvalósíthatóságát.

A társasház, mint házkezelő szervezet a számviteli törvény szerinti besorolás szerint egyéb gazdálkodó szervezetnek is minősül, amelyre nem csak a számviteli, könyvvezetési szabályok vonatkoznak, hanem a gazdálkodó szervezetek működését meghatározó szabályok is (224/2000. sz. Kormányrendelet). E tekintetben azonban lényeges különbségek tapasztalhatók a beszámoló készítés, leadás és közzététel, valamint a törvényességi felügyelet megítélésében a társasházak jelenlegi törvényi szabályozásában a más gazdálkodó szervezetekkel (szövetkezetek, lakásszövetkezetek, gazdasági társaságok, egyesületek, stb.) való összehasonlításkor. A gazdálkodó szervezetek törvényi szabályozás szerint alanyi jogon a társasági adó hatálya alá tartoznak, az adóhatóságnál a működés megkezdésekor kötelező nyilvántartásba vételi kötelezettség áll fenn, addig a társasház esetében – bár a személyi jövedelemadó hatálya a törvény besorolja - jó esetben semmiféle bejelentkezési kötelezettség nem terheli a közösséget. A gazdálkodó szervezetekre vonatkoznak a beszámoló letétbe helyezési, közzétételi kötelezettségek, míg a társasházakra nem. Ezek a lényegi, sok esetben jelentős különbségek a társasházak működésében gyakran szabadosságot, a jogszabályi kötelezettségek alóli kibúvás esélyét hozzák felszínre, ami sérti a hazai gazdálkodó szervezetek esélyegyenlőségének elvét, és komoly mértékben veszélybe sodorhatja a nemzeti lakásvagyon kb. 25-30%-át kitevő társasházi lakásállomány kezelésével, működtetésével, karbantartásával és felújításával kapcsolatos jogbiztonságot. Ha a Társasház berbe ad egy helyiséget és nem készít bevallást, a beszámolót, adószámot nem igényel, akkor mindez értelemszerűen nem fog kiderülni az adóhatóság számára. Mindezek a társasházi törvényből fakadó megkülönböztető előírások az utóbbi időben egyre gyakrabban hozták felszínre a társasházak felügyeletének törvényi átgondolását és ezzel összefüggésben a társasházak átfogó nyilvántartásának a szükségszerűségét. Ugyanis ha egy amúgy egyéb valamilyen korlátozott mértékben gazdálkodó szervezetnek nincs felügyeleti szerve, akkor nyilvánvalóan nem létezik e gazdálkodó körnek átfogó, országos szintű egységes nyilvántartása sem. A jelenlegi formában történt törvényességi felügyelet előírás nem segítette elő a társasházi nyilvántartás megteremtését, de a törvényességi felügyelet előírása fokozottan indokoltá teszi az országos társasházi nyilvántartás, ellenőrzés létrehozását.

A társasházak becslült számát – negyven ezret is megközelítheti a számuk – illetően pedig elgondolkodtató lehet, hogy milyen számottevő adat és információ veszik el. Súlyosbítja a helyzetet, hogy ma egyre növekszik a tulajdonosi panaszok száma, a panaszok kivizsgálása pedig gyakorlatilag lehetetlenné válik a társasház legfontosabb adatainak (társasház neve, címe, elérhetősége, közös képviselő neve, címe, stb.) beszerezhetősége hiányában. Jogi szakértők gyakran azt mondják, hogy ha a tulajdonosi ellenőrzésre a tulajdonosok a társasházi törvényben meghatározott kereteket kihasználják, annak megvalósulását biztosítják, akkor ilyen természetű gondok helyben megoldódnak és a nyilvántartás kérdése csak esetlegesen merülhetne fel. Jól ismert azonban ma a tulajdonosi jogok és kötelezettségek jogalkalmazói felfogása, a jogkövető állampolgári magatartás helyzete, alacsony színvonala. A tulajdonosi jogokra, kötelezettségekre vonatkozó utalások, sok esetben az arra való mutogatás eltereli a figyelmet a valós helyzetről. A növekvő visszaélési esetek feltárt száma, a fekete és szürkegazdaság (számla nélküli szolgáltatás igénybevétele, nyilvántartási, pénzkezelési szabálytalanságok, stb.) irányába való sodródás azonban felveti azt a kérdést, hogy addig, amíg a társasházi közösségen belül a valós tulajdonosi szemlélet bizonyítottan is meg nem valósul szükséges és indokolt is a gyakorlati tapasztalatoknak törvényi beavatkozással érvényt szerezni, azaz megteremteni a nyilvántartás felvezetésének jogi körülményeit és ezzel erősíteni a törvényességi felügyelet érvényesülését.

A társasházi törvény intézményesítetten nyilvántartási kötelezettséget nem ír elő. A társasházi törvény 10. §(1), ill. (2) bekezdése az alapító okirat, a 15. § az Szervezeti és Működési Szabályzat tekintetében az ingatlan nyilvántartás iratai közé történő léteti kötelezettséget előírja, de ennél több, a nyilván tartáshoz kö-

hető kötelezettségről nem szól. A Földhivatalok azonban ezen iratok meglétét, leadási kötelezettség pl. SZMSZ esetleges elmulasztását nem ellenőrzik, nem is feladatuk, a letétben lévő iratok változását, ha az azt módosító iratokat egyáltalán leadják, nem követik és szintén nem is ellenőrzik. Mindennek alapján tulajdonképpen semmilyen konkrét nyilvántartási, ellenőrzési formáról és tartalomról nem beszélhetünk, hanem arról van szó, hogy az adott társasházi minősítési épülethez kapcsolatosan a földhivatalnál rendelkezésre állnak a társasház iratai is, ez tehát az ingatlan-nyilvántartásból a törzslap lekérésével külső személy is megtudhatja, hogy az adott épület társasházi épület-e, de további információt a társasházról külső személy nem tud szerezni. Ma tehát sokkal könnyebb egy milliárdos cégre, működésére gazdálkodására vonatkozó információkat a vonatkozó nyilvántartásokból, letétbe helyezett beszámolójából megtudni, mint egy hat lakásos társasházról, annak közös képviselőjétől bármit is megtudni, ha például ott szeretnénk lakást vásárolni.

Adatgyűjtési módszer lehet természetesen a ma rendelkezésre álló egyetlen biztosnak tekinthető forrás az ingatlan-nyilvántartásból történő adatlekérés. A földhivatalokban elvileg valamennyi társasház alapító okirata, szervezeti és működési szabályzata letétbe került, így ezek feldolgozása és nyilvános adatbázissá alakítása tekinthető a legmegbízhatóbbnak és viszonylag a leggyorsabban elérhetőnek. Az a véleményünk, hogy a társasházak adatainak feldolgozásához, róluk nyilvántartás vezetéséhez fűződik olyan állami (társadalmi) érdek, hogy ez a nyilvántartás előbb-utóbb létrehozásra kerüljön központi költségvetési forrásból legyen finanszírozva.

Tényként kell azonban kezelni, hogy mind a társasházaknak, mind a tulajdonosoknak elemi érdeke a megalapozott és pontos nyilvántartás kialakítása. Egy quasi gazdálkodó, jelentős nemzeti vagyონrészt kezelő szervezetet szemben ugyanakkor társadalmi elvárás is a szervezet elérhetőségének, legfontosabb működési adatainak a hozzáférhetősége, szabályszerű gazdálkodási tevékenységének törvényességi ellenőrzése. Ez ma hiányzik a társasházaknál, ami a gazdálkodásuk nyilvánosságát, ellenőrizhetőségét, jogkövető magatartás megkövetelhetőségét egyértelműen veszélyezteti, nem egy esetben sérti is.

Természetesen a fenti adatokból mértékadó nyilvántartás nem is fektethető fel, nem is beszélve a nyilvántartás készítésével kapcsolatos feladattöbbletről, annak költségéről, a költségek viselőjének esetleges személyéről. A társasházaknak ma nincs adatszolgáltatási kötelezettségük, beszámolójukat nem kell letétbe helyezniük, így egy átfogó és teljes körű nyilvántartás felfektetése elképzelhetetlen. Ez a kötelezettség jogszabályi előírással megteremthető, javasolható a gazdálkodási tevékenységet, folytató, adózámmal rendelkező társasházak beszámoló közzétételét, letétbe helyezési kötelezettségének az előírása is, ugyanakkor felmerül a kérdés, hogy hova, milyen szervezethez kerüljön a beszámoló benyújtása. Következésképpen és értelemszerűen ahhoz a szervezethez, amely a társasházak nyilvántartását kezeli, vezeti.

Visszatérve a lakásszövetkezetekre azt a megállapítást tettük, hogy a lakásszövetkezetek eredendő non-profit jellegük és szervezeti működési specifikumaik alapján nem illeszthetők a gazdasági társaságok közé, és igazából a szövetkezetek közé sem. A nyilvántartásuk jelenleg megoldott a cégbíróági nyilvántartással mivel kb. 1300 szervezetről van szó, ez a cégbíróóságok számára komoly gondot nem okoz. A helyzet ugyanez a törvényességi felügyeletükkel kapcsolatban is, mivel viszonylag kevés lakásszövetkezetéről van szó, nagy kapacitásokat nem kötnek le. Azt azonban kijelenthetjük, hogy ennek az 1300 szervezetnek a működési, gazdálkodási tevékenysége törvényességi felügyeleti kezelése számottevő energiát köt le a cégbíróóságoknál, ha mégsem, akkor az csak úgy képzelhető el, hogy a cégbíróóságok minimálisan teljesítik, esetleg nem teljesítik törvényességi felügyeleti kötelezettségeiket. Érezhető a cégbíróóságok működésében gyakorlatában, hogy szükséges (és kényszerű) feladatként végzik a lakásszövetkezetek törvényességi felügyeletével kapcsolatos teendőket és a még viszonylag kevés szervezetre tekintettel is a következetes és kiérlelt gyakorlat kialakítása egy-egy megyében, vagy országosan tetemes időt vesz igénybe, (arról nem is beszélve, hogy mire a gyakorlat megszilárdulna a szabályozási környezetben, vagy a lakásszövetkezeteken belül jelentős változás következhet be). Azt is nyugodtan kijelenthetjük, hogy a cégbíróóságok hivatalból eljárást alig, alig kezdeményeznek a mulasztó lakásszövetkezetek ellen, csupán bejelentés alapján járnak el, annyira amennyire. Tapasztalataink szerint ettől a törvényességi felügyelettől a mulasztó lakásszövetkezeteknek különösképpen nem kell tartaniuk, e tekintetben kivétel csak a az éves beszámoló számonkérése tekinthető.

Felmerül persze az a kérdés is óhatatlanul, hogy miért van szükség egy lakásszövetkezeti, társasházi ingatlan kezelő szervezetre vonatkozó, elkülönülten létrehozott, regisztrációval, ellenőrzéssel, szakmai véleményezéssel, segítségnyújtással foglalkozó szervezetre. Az első indok: a társasház és a lakásszövetkezet olyan ingatlankezelő szervezeti forma ahol a fő tevékenység a saját társasházi vagy szövetkezeti ingatlan kezelése. Ezzel alapvetően együtt kell járnia a non-profit jellegnek, és ezek a szervezeti formák nyugodtan elkülöníthetők a profitorientált gazdasági társaságoktól. A második indok az elkülönülésre a tematikus különbözőség. Mind a társasház, mind a lakásszövetkezet speciális működésű, szabályozású szervezetek, melyek működését külön törvény szabályozza (ez a

szabályozás nem csak az ingatlankezelési tevékenység szabályozását jelenti, hanem egy komplex szervezeti és működési szabályozást fed le) és amelyeknek értelemszerűen az új polgári törvénykönyvbe történő integrálása sem került, kerülhetett szóba. Minderre tekintettel a működés feletti felügyeletük és törvényességi felügyeletük is speciális tapasztalatokat, szakértelmet igényel. A fentieket csak erősítik a rendelkezésünkre álló nyugat európai példák, nevezetesen, hogy a lakásszövetkezetek, lakás-szövetségek egyéb lakáskezelő szervezetek esetében hogyan oldják meg ezeket a felmerülő problémákat.

Elképzelhetőnek és megvalósíthatónak tartjuk, hogy Magyarországon is létrehozásra kerüljön egy olyan lakáskezelő, fenntartó szervezeteket Ellenőrző Szövetség (ESZ) – a ez a nyugat Európában használatos terminológia - mely megvalósítaná a lakásszövetkezetek és társasházak teljes magyarországi regisztrációját, és közhiteles nyilvántartásának a vezetését, beleértve ebbe a társasház és ingatlankezelő szakképesítésekkel rendelkező személyek, szervezetek nyilvántartását is (ez utóbbi vonatkozásban a jelenlegi széttagolt nyilvántartás átláthatatlan).

Ez az Ellenőrző Szervezet törvényi rendelkezés alapján – a nyugat-európai gyakorlatnak is megfelelően - civil szervezeti formában jöhetne létre és a törvényben meghatározott állami feladatokat látná el, melyekhez a kötelező regisztrációs díj kerülne hozzárendelésre (ha szervezetenként és évente 5.000.- Ft. regisztrációs díjjal számolunk az kb. 200.000.000.- Ft, ehhez még az első időszakban valamilyen költségvetési támogatásnak is kellene kapcsolódnia, mert a semmiből egy komplett szervezetet e nélkül létrehozni nem lehet).

A működésre vonatkozóan javasolt egy olyan tagdíjrendszer kialakítása is, ami lakásszámhoz kötött (pl. lakásonként 15-20.- Ft-ot, de minimum 10 000 Ft). A kis lakásszámú társasházak, lakásszövetkezetek esetében 15 lakásig ezt is lehetne 2-3.000.- Ft-ra minimalizálni, illetve amelyek házkezelő szervezetnek van vállalkozási bevétele az az alap tagdíjon felül (vagy ennek megfizetése helyett) annak 1%-a képezne a befizetési kötelezettséget (szükségszerűen ennek mértékét is lehetne maximalizálni). Elősegíthetné az ESZ a lakásszövetkezetekkel, társasházakkal történő elektronikus kapcsolattartás kialakítását is, statisztikai, információs adatgyűjtésre is felhasználható lenne.

A közhiteles nyilvántartás vezetésén túl az ESZ-hez be kellene nyújtani a lakásszövetkezetek társasházak, illetve a jelzett, főtevékenységként ingatlan és társasházkezeléssel foglalkozó szervezeteknek is a pénzügyi beszámolójukat és a mérlegüket. Ennek értékelését követően az ESZ ellenőrizné a lakásszövetkezetek, társasházak működését, gazdálkodását:

- formai értelemben beszámolóját határidőben leadta-e, az a formai kritériumoknak megfelel-e, szövege látható tartalmi hibában,
- működésük szabályszerű-e (alapszabálya, szmsz-e mikor módosult, tartalmilag megfelel-e a jogszabályoknak, a közös képviselő rendelkezik-e szakképesítéssel, megbízási szerződéssel, a lakásszövetkezeti tisztségviselők mandátuma nem járt-e le, az esetleges változásbejegyzési kötelezettségeknek eleget tett-e)
- törvényességi vizsgálat során a lakásszövetkezetek esetében az ellenőrző funkcióval csak segítené a cégbíróóságoknak, önkormányzati jegyzői hatóságoknak és jelezne az ellenőrzések és a bejelentés alapján hozzá eljutott megalapozottan tűnő, törvényességi felügyeleti eljárás alapjául szolgáló problémákat, esetleges konkrét megindult eljárásokban adatot szolgáltatna, szakmailag véleményezne, értékelné törvényességi felügyeleti beadványokat.

Azt is el tudjuk azonban képzelni, hogy a teljes körű törvényességi felügyeletet átvénné a cégbíróóságoktól és a jegyzői hatóságoktól az ellenőrző szövetség, ha megfelelő kapacitással és szervezeti rendszerrel rendelkezne. Nyugat Európában ez a fajta civil ellenőrzési szervezeti forma és módszertan természetesen létezik, ezzel tehermentesítve a bírósági, ügyészségi szervezetet.

Hangsúlyosnak és fontosnak tartjuk részben a fenti alapvetően állami feladatok ellátásának a részbeni költség fedezeteként is, kötelező, tagság és kötelező regisztráció kerülne előírásra, eleve a nyilvántartás közhitelességének, teljes körűségének a kötelező regisztráció előfeltétele lenne, de valószínűsíthetően célszerűbb a teljes körű, jogú tagság kötelező előírása, hogy az ellenőrzési jogszabályokkal az ESZ teljes körűen tudjon élni. Az Lsztv. a lakásszövetkezetekről szól 2004. évi CXV. törvény az érdekképviseletekre vonatkozó szabályai között jelenleg is tartalmazza az alábbi rendelkezéseket:

„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, továbbá országos érdekképviseleti szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

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

Lakás- és üdülőépítés (1960– napjainkig)

Ennek alapján a LOSZ alapszabályában is kialakításra került egy szakmai véleményező funkció az alábbiak szerint:

„A LOSZ tagjai, tagjainak tagjai, illetve nem tag tulajdonosai, tulajdonostársai konkrét ügyben szakmai véleményezési eljárást kezdeményezhetnek. A LOSZ szakmai véleményének kialakításához konkrét szakmai véleményezési eljárásban a szükséges iratok rendelkezésre bocsátására az erre vonatkozó kérés átvételétől számított 30 napon belül a tag köteles sort keríteni. A vizsgálatot a LOSZ ezen iratok birtokában indítja meg. A vizsgálat során mind a kérelmező, mind a vizsgálattal érintett tag írásos véleményét be kell szerezni, de a felek együttes igénye esetén a LOSZ köteles a vizsgálat során a szóbeli egyeztetésre lehetőséget biztosítani. A vizsgálatot az iratok megérkezésétől számított 90 nap alatt le kell folytatni, és annak eredményéről az érintettek írásban a vizsgálat befejezésétől számított 15 napon belül tájékoztatni kell.”

Mindezt azért hoztam fel példaként, hogy bemutassam természetesen teljesen más hatáskörrel, de jelenleg is törvényi felhatalmazáson alapszik, hogy a LOSZ a fent említett szakmai véleményezési eljárást lefolytathatja. Már önmagában egy ilyen típusú eljárásnak is komoly jelentősége lehet, megelőzhető fele sokféle peres, adójogi, törvényességi felügyeleti eljárásban alkalmazható jogkövetkezmény. A lakásszövetkezeti törvény érdekképviselési részébe, illetve a társasházról szóló törvénybe az Ellenőrző Szövetség szabályozása véleményem szerint különösebb nehézség nélkül integrálható lenne.

Ráadásul az utóbbi időben két olyan terület előtérbe is került mellyel az ESZ szintén kiemelten foglalkozhatna, az egyik a közérdekű bejelentésekkel, panaszokkal kapcsolatos ügyintézés (megjelent az erre vonatkozó törvény, de igazából az ingatlankezelés területén csak a törvényességi felügyeleti ügykör van ahova az ilyen panaszok benyújthatók), a másik terület szakmai képesítések területe, különösen akkor, ha az a társasházaknál is a lakásszövetkezeteknél is teljes körű kötelezettségként előírásra kerül. Azt hiszem, nem kell különösen bizonygatni, hogy mennyivel hatékonyabb lenne az erre vonatkozó nyilvántartást országosan egységes formában működtetni, a jelenlegi széttagolt állapot helyett. Az egységes, átvizsgálható ellenőrizhető elektronikus nyilvántartás azonnal kiszűrné, ha olyan személy kerülne megválasztásra tisztségviselőnek, ingatlankezelőnek, aki nem rendelkezik a szükséges képesítéssel.

Mindezek a tevékenységeken felül az ESZ profiljába tartozhatna egy épületenergetikai, épület felújítási és korszerűsítési hitelgarancia és intézményi alap működtetése is. Ezzel elő lehetne segíteni az épületenergetikai korszerűsítéseket, felújításokat. Tkp. ennek az intézményi alapnak is megvan a jogszabályi előfutára, hiszen az Lsztv. 55/A.§ (2) bekezdése szerint: „A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségek és az országos érdekképviselési szövetség szolidaritási alapot hozhatnak létre az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek gazdasági, pénzügyi feltételeinek biztosítása érdekében.” Ennek a szolidaritási alapnak lehetne ez a fajta garancia alap egy leképeződése.

A kamarai törvénnyel kezdtem a az előterjesztést, arra hivatkozásként, hogy a jelenlegi kamarai szerveződési körből a lakásszövetkezetek kihagyásra kerültek, a társasházakra pedig mivel fogalmilag nem gazdálkodó szervezetek eleve nem is terjedhet ki a kamarai kompetencia. Mindezek alapján annak semmi értelmét nem látjuk a társasházak nélkül (közel 40 000 ingatlankezelő szervezetről van szó), hogy a lakásszövetkezetek valamiféle az ingatlanokhoz kapcsolódó, ingatlankezelő, ingatlan-értékecselő, fejlesztői körben kötelezően kamarai taggá váljanak. Ez a megoldás sem a lakásszövetkezetek sem a társasházak fentiekben meghatározott problémáit se oldaná meg. A fő szempont a társasházak helyzetének rendezése, melyet ez a kamarai megoldás sehogyan sem tudna kezelni. Ráadásul ismételt hangsúlyozzuk azt az alapvető különbséget, hogy a lakásszövetkezetek nem ingatlan-kezelő vállalkozások, csak annyiban, amennyiben vállalkozási résztvevénységként társasházakat is, de jellemzően a lakásszövetkezetek a saját szövetkezeti ingatlanokat kezelik, házkezelő szervezetek, abszolúte non-profit jelleggel. Ez pedig nagyon elűt a vállalkozási alapú ingatlankezeléstől, de a fejlesztéstől és az értékecséléstől is, értelmetlen volna ennyire különböző szervezeteket egy kamarai kötelékbe fűzni.

A jelen anyagban kerültük a közhasznúságra utalást, de tulajdonképpen az lehetne a másodlagos, a későbbi cél, hogy törvényi rendelkezés mondja ki, a saját tulajdonú ingatlan kezelése egyfajta közhasznú tevékenység, nem feltétlenül olyan, mint a 2011. évi CLXXV. törvényben (a civil törvényben) meghatározott közhasznúság, de a nemzeti lakásvagyon mintegy 25-30 %-ának a kezelése non-profit jelleggel mindenképpen megérdemelné ezt a pozitív elbírálást.

Budapest, 2015. február 24.

LOSZ Elnöksége

Év	Épített lakások száma		Épített üdülőegységek száma
	összesen	tízezer lakosra	
1975	99 588	94,6	4 525
1976	93 905	88,7	3 963
1977	93 396	87,8	4 200
1978	88 153	82,6	3 450
1979	88 196	82,4	3 365
1980	89 065	83,2	3 882
1981	76 975	71,9	4 675
1982	75 556	70,7	4 554
1983	74 214	69,6	4 427
1984	70 432	66,3	4 536
1985	72 507	68,5	3 527
1986	69 428	65,9	3 472
1987	57 200	54,5	5 206
1988	50 566	48,4	3 295
1989	51 487	49,5	2 466
1990	43 771	42,2	2 621
1991	33 164	32,0	1 753
1992	25 807	24,9	2 081
1993	20 925	20,2	1 654
1994	20 947	20,3	1 541
1995	24 718	23,9	1 354
1996	28 257	27,4	1 260
1997	28 130	27,3	1 466
1998	20 323	19,8	985
1999	19 287	18,8	833
2000	21 583	21,1	1 006
2001	28 054	27,5	1 128
2002	31 511	31,0	894
2003	35 543	35,1	911
2004	43 913	43,4	789
2005	41 084	40,7	971
2006	33 864	33,6	836
2007	36 159	36,0	782
2008	36 075	35,9	710
2009	31 994	31,9	508
2010	20 823	20,8	806
2011	12 655	12,7	583
2012	10 560	10,6	534
2013	7 293	7,4	314

A szocialista időszak "daliás" számaihoz képest a jelenlegi adatok alapján az új lakás építés annak még a tizedét se éri el, de még a lakás-állomány megújításához szükségesnek tartott 40 ezres darabszámnak kb. a szűk negyede valósul meg mostanában. A KSH szerint a 2014. év javulást mutat, az 1-9 hónapban 5168 új lakás épült, ez 27%-os növekedés a KSH szerint a 2013. év 1-9 hónapjához képest. (<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/lak/lak21409.pdf>) Mint láthatjuk a 2013. év viszont ebből a szempontból történelmi mélypont volt, 2012. évhez képest kb. 31 %-os volt a csökkenés. A számok alapján viszont nem látható a 2014. évre számított növekedést, a jelenlegi számokat 12 hónapra vetítve a 2013. évihez közeli, 7000 körüli új lakás építés számítható - ha az utolsó negyedévben nem "robban fel" az új lakás piac - és nem lódul meg jelentősen a még hátralévő időben az új lakás átadások száma. Hol lehet a hiba, hisz ezekből a számokból nem áll össze a KSH szerinti közel 30 %-os javulás?

Tájékoztató a Nemzeti Energiastratégiáról

Létesítő okiratok módosítása az új Ptk. szerint

Az Országos Bírósági Hivatal a közkereseti és betéti társaságok, valamint a szövetkezetek létesítő okiratának kötelező módosításával kapcsolatos közleményei

I.

Az új Polgári Törvénykönyv (Ptk.) hatályba lépése után a gazdasági társaságok és szövetkezetek létesítő okiratát összhangba kell hozni a hatályos törvényi rendelkezésekkel.

A létesítő okiratot a Ptk. szabályozásának megfelelően módosítani kell, ha rendelkezéseit a tagok bármely más okból (pl.: székhelyváltozás, fióktelep létesítése, stb.) meg kívánják változtatni.

A Polgári Törvénykönyv hatályba léptetéséről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké) 12. §-a cégformánként meghatározza azt a végső időpontot és azt az esetkört, amikor a gazdasági társaságoknak és szövetkezeteknek kötelező a létesítő okirat módosítása.

Ez - valamennyi cégforma esetében - természetesen csak akkor kötelező, ha a létesítő okirat (társasági szerződés, alapító okirat, alapszabály) a Polgári Törvénykönyv kötelező rendelkezésébe ütközik. Nem kötelező a módosítás pusztán azért, mert a létesítő okirat az alapításakor hatályos jogszabályra (Gt.), vagy szövetkezeti törvényre utal.

Azokat a változásbejegyzési kérelmeket, amelyek kizárólag az új, Ptk-nak megfelelő létesítő okirat bejegyzetésére irányulnak illeték és közzétételi díj befizetése nélkül, azaz ingyenesen lehet benyújtani a cégbíróságra - természetesen jogi képviselő közreműködésével, elektronikus úton.

Közkereseti társaság, betéti társaság

A cégformára előírt kötelező módosítás végső törvényi határideje 2015. március 15., tehát legkésőbb 2015. április 14-ig kell a változás-bejegyzési kérelmet előterjeszteni.

Nincs szükség azonban a szerződés módosítására - ha ez más változások miatt nem lenne szükséges - csak azért, mert az

- általános utalást tartalmaz a Gt-re, tehát a korábbi társasági törvényre, vagy
- a vezető tisztségviselőt nem ügyvezetőnek, hanem üzletvezetőnek, vagy képviselőnek nevezi.

Azok a közkereseti és betéti társaságok tehát, amelyek a társasági szerződése nem ütközik a jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyv eltérést nem engedő, kötelező rendelkezésébe, nem kötelesek 2015. március 15-ig módosítani a létesítő okiratot, ha egyébként erre más okból nem lenne szükség.

Kérjük, hogy a közkereseti és betéti társaságok - amennyiben ez szükséges - a végső határidőt, tehát 2015. március 15-ét megelőzően nyújtsák be változás-bejegyzési kérelmüket, ne várjanak az utolsó pillanatig.

Szövetkezetek

A szövetkezetek alapszabályát - bármely egyéb alapszabály módosítás alkalmával - nem csak a Ptk-nak, hanem az egyes szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvénynek is meg kell felelteni (iskolaszövetkezet, szociális és foglalkoztatási szövetkezet, agrárszövetkezet).

A Ptké. 18. §-a szerint - a lakásszövetkezetek kivételével - legkésőbb 2015. június 15-ig valamennyi szövetkezetnek el kell fogadnia a Ptk-nak megfelelő alapszabályát és az erre vonatkozó változás-bejegyzési kérelmet 30 nap alatt - legkésőbb 2015. július 15-ig elő kell terjeszteni.

Nincs szükség azonban az alapszabály módosítására - ha ez más változások miatt nem lenne szükséges - pusztán azért, mert az

- általános utalást tartalmaz a 2006. évi X. törvényre, tehát szövetkezeti törvényre, vagy
- a vezető tisztségviselőt ügyvezető elnöknek, a vagyoni hozzájárulást pedig részjegynek nevezi.

Az alapszabály módosítását tehát a mérleg elfogadásával egyidejűleg célszerű napirendre tűzni.

Lényeges változás a megelőzőhöz képest, hogy a tagokat nem a szövetkezet, hanem a bíróság járja ki, a közgyűlést pedig a tagok 5 %-ának kérésére is össze kell hívni. A megismételt közgyűlést az eredeti, de határozatképtelen közgyűlést követő legalább harmadik és legfeljebb tizenötödik napra lehet összehívni.

Budapest, 2015. január 30.

Az Országgyűlés 5/2015. (III. 20.) OGY határozata a Nemzeti Energiastratégiáról szóló 77/2011. (X. 14.) OGY határozat módosításáról* Az Országgyűlés - a Nemzeti Energiastratégiáról szóló 77/2011. (X. 14.) OGY határozat 4. pont v) alpontjában foglaltakat alapul véve - a következő határozatot hozza:

1. A Nemzeti Energiastratégiáról szóló 77/2011. (X. 14.) OGY határozat 4. pontja a következő w) és z) alponttal egészül ki: (Az Országgyűlés az 1-3. pontokban foglaltak végrehajtása érdekében felkéri a Kormányt, hogy az Energiastratégia alapján:) „w) két évente vizsgálja felül, szükség esetén frissítse az Energiastratégia energiafelhasználásra vonatkozó előrejelzéseit és gondoskodjon azok közzétételéről; z) ha a w) alpont szerinti frissített előrejelzések közzétételre kerülnek, akkor az 5. táblázat értékei helyett azokat tekintse irányadónak a Kormány az energetikai vonatkozású tervezései során.”

2. Ez a határozat a közzétételét követő napon lép hatályba. Jakab István s. k., az Országgyűlés alelnöke Gelencsér Attila s. k., Hegedűs Lorántné s. k., az Országgyűlés jegyzője az Országgyűlés jegyzője

A Kormány 1160/2015. (III. 20.) Korm. határozata a Nemzeti Energiastratégia energiafelhasználás-előrejelzéseinek frissítéséről

** A megújuló energiaforrásból előállított energia támogatásáról, valamint a 2001/77/EK és a 2003/30/EK irányelv módosításáról és azt követő hatályon kívül helyezéséről szóló 2009. április 23-i 2009/28/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv szerinti bruttó végső villamosenergia-felhasználás erőművi önfogyasztással és hálózati veszteséggel, valamint az energiaszektor saját fogyasztásával együtt. Az előrejelzés a 2012. évi értékekből kiindulva készült a jelenlegi trendek, GDP előrejelzések, illetve valószínűsíthetően megvalósuló energiahatékonysági beruházások és az ezekhez rendelt pénzügyi keretek számbavételével. Két forgatókönyv frissítése készült el: az „Ölbe tett kéz” (BAU) forgatókönyv és a „Közös erőfeszítés” (Policy) forgatókönyv, amely az Európai Unióval kapcsolatos kötelezettségeinkből fakadó és az azon felül reálisnak tekinthető energiahatékonysági intézkedések végrehajtásával, illetve energiamegtakarítással számol. Mindezt figyelembe véve az ennél jelentősebb energia-megtakarítást előrejelző forgatókönyv, mint a korábbi Zöld Forgatókönyv, nem mutatna be reálisan megvalósítható energiafelhasználási pályát, ezért annak szerepeltetése nem indokolt. A Nemzeti Energiastratégiában eddig megadott előrejelzésekhez képest mind a primerenergia-felhasználás, mind pedig a végső energiafogyasztás mérsékeltebb növekedésével lehet számolni. Fontos megjegyezni, hogy mindkét forgatókönyv a villamosenergia-import csökkenésével és a hazai villamosenergia-termelés növekedésével számol, amelynek következtében a hazai átalakítási veszteség és annak velejárójaként a hazai primerenergia fogyasztás rövidtávon növekszik. 1. Az „Ölbe tett kéz” (BAU) forgatókönyv: a) az energiahatékonysági intézkedések elmaradásával, b) a villamosenergia-fogyasztás 1,5%-os ütemű éves növekedésével, c) a GDP növekedés erősödésével a lakossági energiafogyasztás növekedésével, d) az ipari szektor, a közlekedési szektor, a kereskedelmi és a szolgáltatási szektor energiafogyasztása esetében GDP-vel arányos növekedéssel, e) fentiek következtében a végső energiafogyasztás növekedésével, f) az energiahatékonysági intézkedések elmaradása miatt a fűtési és hűtési energiaigény 1,2%-os növekedésével számol. 2. A „Közös erőfeszítés” (Policy) forgatókönyv: a) az energiahatékonysági intézkedések sikerességével és a kitűzött energia-megtakarítási célok elérésével, b) a lakossági energiatudatosságot célzó szemléletformálásának eredményességével, c) az energiahatékonysági intézkedéseknek köszönhetően - egy rövidtávú növekedés után (a GDP növekedés és a jóléti intézkedések hatására visszatér egy válság előtti pályára) - a lakossági energiafogyasztás csökkenésével, d) a villamosenergia-fogyasztás 1%-os ütemű éves növekedésével, e) az energiahatékonysági intézkedések végrehajtásának eredményeként a fűtési és hűtési energiaigény csökkenésével, f) az ipari szektor, a közlekedés, a kereskedelmi és a szolgáltatási szektor kisebb mértékű (de szintén GDP növekedés arányos) növekedésével, g) a fentiek következtében a végső energiafogyasztás rövidtávú növekedésével, majd ezt követően stagnálásával számol.

II.

Közkereseti társaságok, betéti társaságok

Kizárólag azoknak a közkereseti és betéti társaságoknak kell 2015. március 15-ig társasági szerződésüket a Ptk. szabályainak megfeleltetni és az ennek bejegyzésére vonatkozó kérelmet 2015. április 14-ig a cégbírósághoz benyújtani, amelyek létesítő okirata a jogszabály eltérést nem engedő rendelkezéseibe ütközik, vagy társasági szerződésüket bármilyen okból (székhelyváltás, tagváltás, stb.) módosítják.

A közkereseti és a betéti társaságok társasági szerződését *nem kell* módosítani, ha

- az általános hivatkozásként utal a gazdasági társaságokról szóló törvényre (Gt.), azaz nem nevesít egyetlen §-t sem;
- a vezető tisztségviselőt üzletvezetőnek és nem ügyvezetőnek nevezi;

Nem kell benyújtani a cégbíróságokhoz arról szóló társasági határozatot, hogy a cég társasági szerződése megfelel a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek – az ezzel kapcsolatos szabályozást a törvényhozás pontosította, a módosítás 2015. február 28-án hatályba lépett. (2013. évi CLXXVII. tv., azaz Ptké. 12. § (3) bekezdése)

A Ptk. hatályba léptetéséről szóló törvény nem fenyegeti bírsággal azokat a cégeket, amelyek késedelmesen teljesítik a Polgári Törvénykönyv hatályba lépése miatti módosítási kötelezettségüket – az ezt előíró rendelkezést az országgyűlés hatályon kívül helyezte.

Szövetkezetek

A szövetkezetek közül azoknak kell az alapszabályukat 2015. június 15-ig közgyűlésen a Polgári Törvénykönyv szabályainak megfeleltetni és az erre vonatkozó változás-bejegyzési kérelmet a cégbírósághoz 2015. július 15-ig benyújtani, amelyek

- azt bármilyen okból egyébként is módosítanak (székhelyváltás, fő tevékenységi kör megváltozása, stb.), vagy
- alapszabály valamely rendelkezése a Ptk-val összhangban nem álló rendelkezést tartalmaz.

Nem kell az alapszabályt módosítani csak azért, mert

- az általános hivatkozásként utal a korábbi szövetkezeti törvényre, tehát nem jelöl meg §-t;
- a vezető tisztségviselőt ügyvezető elnöknek nevezi;
- a vagyoni hozzájárulást részjegyként nevesíti.

Nem kell közgyűlési határozatot hozni arról, hogy az alapszabály megfelel a Ptk. rendelkezéseinek és a szövetkezeti törvény (2006. évi X. tv.) jelenlegi rendelkezéseinek, így nincs is mit benyújtani a cégbírósághoz - az ezzel kapcsolatos szabályozást a törvényhozás pontosította, a módosítás 2015. február 28-án hatályba lépett. (2013. évi CLXXVII. tv., azaz Ptké. 18. § (3) bekezdése)

A Ptk. hatályba léptetéséről szóló törvény nem fenyegeti bírsággal azokat a cégeket, amelyek késedelmesen teljesítik a Polgári Törvénykönyv hatályba lépése miatti módosítási kötelezettségüket – az ezt előíró rendelkezést az országgyűlés hatályon kívül helyezte.

Budapest, 2015. március 5.

SZJA 1% az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány javára

Amennyiben Ön még nem döntötte el, hogy mely nemes ügy mellé kíván állni ez évben, kérjük, hogy a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) által 2000-ben alapított

Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványt (1146 BUDAPEST HERMINA ÚT 57.)

jelölje meg kedvezményezettként SZJA adójának 1%-os nyilatkozatában.

Alapítványunk megfelel az 1996. évi CXXVI. törvényben meghatározott szervezetekre vonatkozó előírásoknak.

Adószáma: 18101890-2-42

Közhasznú alapítványunk nem segélyre fordítja a számára felajánlott adóforintokat, hanem tartós, hasznos támogatói programokat üzemeltet – immár 14 év óta - a kapott adományokból. (2014-ben az adóhatóság kimutatása szerint a 16304 sorszám alatt szerepelt a felajánlott szervezetek között.)

Az 1%-okból befolyt összegeket az alapítvány külön kezeli, és kizárólag az alábbi célok megvalósulása érdekében használja fel:

- társasházi, ingatlankezelői szakmai képzés megszerzése,
- energiahatékonysági pályázati program támogatása,
- informatikai, számítástechnikai hálózat fejlesztése,
- szakmai tanulmányutak, továbbképzések, tapasztalatcsere rendezvények támogatása,
- lakásszövetkezeti, társasházi civil, társadalmi szervezet működésének támogatása.

SZJA 1 %-os felajánlását 2015-től a 1453ADONYILATKOZATA (adóbevallása) az un. EGYCSZA lapon tudjuk megtenni. (az EGYCSZA lapot letöltheti erről a weboldaltól:

http://www.nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/bevallasok/1453adonyilatkozat.html

és elektronikusan az ügyfélkapun keresztül kell beküldeni a bevallási lapokkal, vagy a NAV által kiküldött bevallási dokumentációban található 1453 ADONYILATKOZAT nyomtatvány kitöltésével és a bevallási borítékban az adóhatósághoz történő beküldéssel)

**A rendelkező nyilatkozatok beadási (beküldési) határideje
önadózók esetében: 2015. május 20.**

Kérjük, hogy segítsen fenti céljaink eléréséhez SZJA adójának 1 százalékos felajánlásával!

*Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány
Kuratóriuma*

Tartalom

- LOSZ Elnökségi javaslat
- Lakás- és üdülőépítés (1960– napjainkig)
- Tájékoztató a Nemzeti Energiastratégiáról
- Létesítő okiratok módosítása az új Ptk. szerint
- SZJA 1% az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány javára