

2003. Október

Bemutatkozott az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal kinevezett vezetője

2003. szeptember 3-án sajtótájékoztatón mutatkozott be Fegyverneky Sándor, - a lakás- és építésügyek egységes irányítása érdekében létrehozott - Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal kinevezett vezetője, aki az intézmény szervezeti felépítéséről, feladatairól, jövőbeli terveiről informálta a média képviselőit.

A Kormány 135/2003. (VIII. 29.) Korm. rendelete az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatalról:

A Kormány a lakás- és építésüghöz fűződő állampolgári érdekek jelentőségét szem előtt tartva, a szakterületek egységes kormányzati irányításának és intézményrendszere korszerűsítésének érdekében az alábbiakat rendeli el:

1.§

A Kormány lakás- és építésügyi feladatai egységes kormányzati végrehajtására és az építésügyi hatósági intézményrendszer hatékonyabb irányítására és működtetésére önálló központi hivatalként Országos Lakás- és Építésügyi Hivaltal hoz létre.

Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal jogállása

2.§.

(1) Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) a belügyminiszter felügyelete és irányítása alatt álló, önálló jogi személyiséggel rendelkező, országos hatáskörű, államigazgatási szerv, amely a gazdálkodás megszervezésének módjára tekintettel részben önállóan gazdálkodó, az előirányzatok feletti rendelkezési jogosultság szempontjából. teljes jogkörrel rendelkező központi költségvetési szerv.

(2) A belügyminiszter lakás- és építésügyi feladatait a Hivatal útján látja el; a Hivatal feladat- és hatásköre nem érinti más szervek jogszabályban meghatározott feladat- és hatáskörét, továbbá a sajátos építményfajtákra vonatkozó feladat- és hatásköröket.

(3) Költségvetése a Belügyminisztérium költségvetési fejezetében a Belügyminisztérium igazgatása címen belül önálló alcímeként szerepel.

A Hivatal feladatai

3. §

A Hivatal előterjeszti a belügyminiszter számára a lakás- és építésügy átfogó stratégiájára vonatkozó javaslatot, a rövid, közép- és hosszú távú célokra javaslatot tesz, elemzi a célok elérését biztosító gazdasági, műszaki, jogi változásokat és szükséges szabályozásokat, és ezek eredményeire alapozva javaslatot tesz a lakás- és építésügy egységes kormányzati irányítása és intézményrendszerének hatékony átalakítása érdekében szükséges jogi és szervezeti rendszer változtatására, elősegíti a lakáshoz jutás, a lakásépítés és -fenntartás, valamint az építészeti és környezetkultúra fejlődését, továbbá az akadálymentes és biztonságos épített környezet megteremtésével összefüggő feladatok megvalósítását.

4.§

A Hivatal lakáspolitikával kapcsolatos feladatkörében a belügyminiszter számára:

- előkészíti a szabályozási koncepciókat és a jogszabályok szakmai tervezeteit;
- figyelemmel kíséri és vizsgálja a szakterületet érintő döntések társadalmi és gazdasági hatásait;
- javaslatokat tesz a lakástámogatási rendszerek kialakítására,
- kezeli a lakáspályázatokra biztosított, a feladatkörébe tartozó központi költségvetési előirányzatokat,
- irányítja a különböző programokra benyújtott pályázatok elbírálásának előkészítését, közreműködik a döntés-előkészítési - folyamatban; javaslatokat tesz a pályázati rendszer továbbfejlesztésére,
- kidolgozza - a Gyermek-, Ifjúsági és Sportminisztérium közreműködésével - a fiatalok önálló lakáshoz jutását elősegítő koncepciót és cselekvési tervet,
- javaslatot tesz az ingatlanközvetítés-értékbecslés, a társasházkezelés és az ingatlankezelés szakképzések szakmai és vizsgáztatási követelményrendszerének jogszabályi kialakítására, figyelemmel kíséri a hatályosulásukat, javaslatokat dolgoz ki a szükséges módosításokra,
- javaslatokat tesz az egységes közigazgatási informatikai rendszerhez kapcsolódóan, a lakáspolitikai informatikai rendszer kialakítására és működtetésére.

5.§

(1) A Hivatal - ideértve a településrendezést is - előkészíti a belügyminiszter számára az építésüggyel kapcsolatos jogszabályok szakmai tervezeteit.

(2) A Hivatal szakmai irányítási és felügyeleti jogkörrel gyakorol az építésüghöz tartozó szakterületeken: építészeti-műszaki tervezés, településrendezés, építésügyi hatósági tevékenység, építőipari kivitelezés és építésfelügyelet, továbbá:

- ellátja a külön jogszabályban meghatározott szakmai önkormányzatok (kamarák) szakmai felügyeletét;
- működteti a külön jogszabályokban meghatározott településrendezési, illetve építészeti-műszaki tervtanácsokat;
- javaslatot tesz az építési, műszaki, tervezési tevékenységek gyakorlásának szakmai feltételeire;
- javaslatot tesz az építés-kivitelezés és ellenőrzés ágazati szakképzésére, szabályozásának kereteire, irányítja és ellenőrzi a hatósági képzést és vizsgáztatást, gondoskodik a feladatellátás minőségbiztosításáról;
- együttműködik a szakterülethez kapcsolódó képzést folytató felsőoktatási intézményekkel, és támogatja az . alapképzési, a szakirányú továbbképzési és felsőfokú szakképzési programok kidolgozását, megvalósítását.

(3) A Hivatal településrendezési feladatkörében véleményezi az önkormányzatok településrendezési szabályzatait, rendezési terveit, támogatja az önkormányzatok településrendezési tevékenységét.

(4) A Hivatal hatósági és ellenőrzési feladatkörében:

a) végzi a hatáskörébe tartozó építésügyi hatóságok szakmai irányítását és ellenőrzését, rendszeresen vizsgálja ezek jogalkalmazási tevékenységét,

b) ellátja a hatáskörébe utalt hatósági engedélyezési, jogorvoslati, szakhatósági és ellenőrzési feladatokat.

(5) A Hivatal feladatai az építőipari kivitelezés és az építésfelügyelet területén:

a) ellátja a hatáskörébe utalt építésfelügyeleti hatósági feladatokat;

b) közreműködik a megyei és a fővárosi közigazgatási hivatalok építésfelügyeleti és jogalkalmazási tevékenységének ellenőrzésében;

c) egyetértési jogot gyakorol az Építőipari Műszaki Engedélyek (ÉME) kidolgozására jogosult szervezet kijelölésénél, valamint közreműködik az építési termékek és felvonók megfelelőségét vizsgáló tanúsító és ellenőrző szervezetek kijelölési eljárásában,

d) javaslatot tesz a Gazdasági és Közlekedési Minisztériummal, egyetértésben - a felvonók és mozgólépcsők létesítésére és működtetésére vonatkozó szabályokra, és kijelöli a biztonságtechnikai felülvizsgálatra jogosult szervezeteket, gondoskodik ezek szakmai felügyeletéről, továbbá az országos nyilvántartás vezetéséről,

e) ellátja a hatáskörébe utalt minőségügyi, termékbiztonsági, tanúsítási, minőségbiztosítási hatósági felügyeleti feladatokat, az áruk és szolgáltatások biztonságára vonatkozó szabályozási feladatokat, közreműködik a nemzeti szabványok kidolgozásában, továbbá a nemzetközi és az európai kötelezettségeken alapuló, a nemzeti szabványosítással és akkreditálással kapcsolatos jogszabály-előkészítő munkában.

(6) A Hivatal építészeti kultúrához kapcsolódó feladatkörében:

a) elősegíti és támogatja az építészeti és építési kultúra fejlesztését, védelmét, az értékes hagyományok megőrzését, a helyi építészeti, örökség megővásával kapcsolatos feladatokat, a korszerű műszaki és tervezési megoldások elterjesztését;

b) javaslatot tesz a miniszteri szintű építészeti díjak (Ybl Miklós-díj, Kós Károly-díj, Pro Architectura-díj) adományozására, illetve új szakmai kitüntetések alapítására;

e) elősegíti pályázatok kiírásával az építésügy körébe tartozó tevékenységek magas színvonalú ellátását;

d) szakmai és az építészeti kultúrát népszerűsítő kiadványokat készít; kiállításokat szervez;

e) közreműködik a kiemelkedő építészeti és régészeti emlékek országos védetté nyilvánításában, illetve a védettség megszüntetésében.

(7) A Hivatal egyes, jogszabályban meghatározott feladatait a területi főépítészek útján látja el. A területi főépítési irodák jogállásáról, szervezetéről, hatásköréről külön jogszabály rendelkezik.

6.§

(1) A Hivatal a lakás- és építésügy gazdaságélénkítő szerepének erősítésére és az építő- és építőanyag-ipar nemzetközi versenyképességének javítása érdekében építésgazdasági feladatkörében javaslatokat dolgoz ki a rövid, közép- és hosszú távú célok kialakítására, és a jogi, műszaki, gazdasági változások elemzése alapján javaslatokat tesz a szükséges szabályozások és programok kialakítására.

(2) A Hivatal javaslatot tesz:

a) az energia- és anyagtakarékos építési hulladékot újrahasznosító környezetbarát építés feladataival összefüggő,

b) az épületek energiaellátásával, az épületgépészettel, épületvillamossággal kapcsolatos,

c) az időszaki és rendkívüli helyzetből adódó (pl. ár-, belvíz, martinsalak, azbesztmentesítés),

d) az építőipart, építőanyag-ipart érintő állami támogatások, pályázatok kiírásával, lebonyolításával kapcsolatos feladatok ellátására, valamint módszertani útmutatót ad ki az új építés-műszaki megoldásokra.

(3) Az építőipar, építőanyag-ipar szakterületen közreműködik:

a) az állami tulajdonú (tulajdonrészű) építőipari, építőanyag-ipari vállalkozások tulajdonosi intézkedéseinek és döntéseinek előkészítésében,

b) az egységes közigazgatási informatikai rendszerhez kapcsolódóan, az ágazati informatikai rendszer kialakításában és működtetésében,

c) a szakterület kiemelkedő művelését végzők szakmai elismerésére (miniszteri elismerő oklevél, kitüntetések stb.) vonatkozó javaslatok kialakításában.

7.§

A Hivatal szakmai szervezetekkel és az Európai Unió csatlakozással kapcsolatos feladatkörében:

a) végzi az EU: forrásokkal kapcsolatos ágazati feladatok koordinálását,

b) közvetlen kapcsolatot tart fenn a szakterületein tevékenykedő érdekképviseleti szervekkel, hazai és nemzetközi szakmai és társadalmi szervezetekkel, kamarákkal, oktatási-kutatási és fejlesztési szervezetekkel, közhasznú és egyéb alapítványokkal.

8.§

A Hivatal közreműködik a közhasznú társaságok, alapítványok tevékenységével kapcsolatos tulajdonosi, illetve alapítói döntéseket megalapozó előterjesztések előkészítésében, valamint a kapcsolódó szakmai irányítási, felügyeleti feladatok ellátásában.

A Hivatal szervezete, irányítása és felügyelete

9.§

(1) A Hivatalt elnök vezeti.

(2) Az elnököt a közigazgatási államtitkár javaslatára a belügyminiszter nevezi ki, illetve menti fel. A kinevezés határozatlan időre szól.

(3) Az elnök felett a munkáltatói jogkört - a kinevezés és a felmentés esetét kivéve - a közigazgatási államtitkár gyakorolja.

10.§

A Hivatal elnökévé szakirányú, felsőfokú végzettségű; legalább 5 éves közigazgatási gyakorlattal; kiemelkedő szakmai tekintéllyel rendelkező személynévezhető ki.

11. §

A Hivatal alkalmazottai közszolgálati jogviszonyban állnak, rájuk a köztisztviselők jogállásáról szóló 1992. évi XXIII. törvény (a továbbiakban: Ktv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

12. §

A Hivatal működésével kapcsolatban a belügyminiszter:

- jóváhagyja a Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatát,
- jóváhagyja a Hivatal éves munkaprogramját, költségvetését, beszámolóját,
- ellenőrzi és beszámoltatja a Hivatal vezetőjét.

Záró rendelkezés

13.§

Ez a rendelet 2003. szeptember 1-jén lép hatályba.

Dr. Medgyessy Péter s. k.,
miniszterelnök

Dr. Lamperth Mónika
országgyűlési képviselő

Kaposvár
Szt. Imre u. 14.

Tisztelt Képviselő Asszony!

Az ez évi elfogadásra tervezett társasházi és lakásszövetkezeti törvények kapcsán fordulok Önhez.

1972-ben - lakásvásárlás révén - lettem tagja egy akkor alakult kaposvári lakásfenntartó szövetkezetnek. A 80-as évek elejétől társadalmi tisztségviselőként tagja voltam a szövetkezet igazgatóságának. 1987. óta dolgozom fő állásban ugyanitt, az "OTTHON" Lakásfenntartó Szövetkezet ügyvezető igazgatójaként. Ez mellett - társadalmi tisztségben - a Lakásszövetkezetek Somogy megyei Szövetsége elnökhelyettese vagyok.

Mindezt csupán azért bocsátottam előre, mert jelezni kívántam: a saját szövetkezetemhez tartozó több, mint ezer lakás mellett a megye többi lakásszövetkezetének életére illetve ismeretségek révén a társasházak életére is hosszabb idő óta, elég széles körű rálátásom van.

Bizvást állíthatom, hogy az általam tapasztalt problémák, a meglátott gondok az egész országra jellemzőek. Ezt támasztják alá az ország különböző részein, hozzám hasonló munkakörben dolgozó kollégáimmal folytatott tapasztalatcserék.

A lakásszövetkezetek - költségek tekintetében - nehezen tudnak versenyezni a társasházakkal.

A lakásszövetkezetek - általában - törvényesen működnek. Létező nyilvántartás van róluk, törvényességi felügyeletük van, költségvetési kapcsolataikat az APEH rendszeresen ellenőrzi. Minimális az esélye, hogy bárki adó és járulékcshalással, számla nélküli - így ÁFA mentes -kifizetésekkel tudjon "költségtakarékos" gazdálkodást folytatni.

A társasházak esetében egy kicsit más a helyzet. Nincs nyilvántartás, nincs ellenőrzés gyakorlatilag azt csinálnak, amit akarnak. Szemérmesen hallgat róla mindenki, pedig végre ki kellene hangosan mondani: általánosan bevett gyakorlattá vált az adó és járulékcshalás, a feketén végeztetett javítások-felújítások révén az adócsalásban való részvétel.

Nyilvánvaló, hogy egy bejelentés nélkül foglalkoztatott, zsebből fizetett takarítónő sokkal olcsóbb, mint a lakásszövetkezeteknél hivatalosan alkalmazott házfelügyelő.

Ugyanígy nem lehet versenyképes egy járulékfizetési kötelezettséggel együtt járó tiszteletdíj vagy munkabér kifizetése a lakásszövetkezetek tisztségviselői, alkalmazottai részére. A társasházi közös képviselő nagyon könnyen összeszedi zsebbe a tiszteletdíját. De van már kifinomultabb technika is: a szükségesnél jelentősen magasabb közös költséget fizettet be, ennek egy részét saját részére elteszi, de a lakástulajdonosokkal aláírattja, hogy visszafizette nekik.

A lényeg, hogy sem adót, sem járulékot nem fizet.

Jelentős összegű "megtakarítás" érhető el a különböző javítási, felújítási munkák számla nélküli elvégeztetésével. Nyílt titok, hogy ma már milliós nagyságrendű munkákat - pl. tetőfelújítás - is elvégeztetnek számla nélkül, vagy legfeljebb az anyagot megvásárolják számlára, a munkadíjat már zsebből fizetik ki. A vállalkozó is jól jár, a társasház is jól jár (az esetleges garanciális igényt ugyan nem biztos, hogy tudják érvényesíteni, de ez senkit nem érdekel, a pillanatnyi anyagi előny a fontos), csak az ország jár rosszul. No meg mi, akik a törvényt utat járjuk. Nekem már többször a fejemhez vágják, - legutóbb három hónappal ezelőtt egy külső homlokzatfestés előkészítésekor - "Miért akarom én számlára csináltatni a munkát? A szomszéd társasház sokkal okosabban járt el. Nem kértek számlát, nem kellett ÁFA-t fizetni, és még az alapárból is kaptak kedvezményt." A szörnyű az volt a dologban, hogy a vállalkozó - aki festeni akarta az épületet - is részt vett a lakógyűlésen, és Ő is fel volt háborodva az én eljárásom miatt. "Mit akarok én a számlával? A lakók azt csinálnak a pénzükkel, amit akarnak." A vállalkozó Úr (?) sértődötten vonult el, amikor az adócsalást és a tisztesség hiányát emlegettem.

Ilyen körülmények között dolgozunk mi, lakásszövetkezetek, és azok a társasházkezelő szervezetek, akik a munkájukat a törvényes keretek között végzik.

Nem állíthatom - nem is akarok ilyent állítani -, hogy valamennyi lakásszövetkezet tevékenysége teljesen törvényes, és az összes társasház tevékenysége a törvények megkerülésére alapul. Sajnos azonban a fő irányvonal az, amit az előzőekben leírtam.

Nagy várakozással tekintettünk - mi szakmabeliek - az új társasházi törvény és az új lakásszövetkezeti törvény elé. Bízunk benne, hogy megteremtődnek az azonos munka feltételei. A lakásszövetkezetek ki fogják tudni használni az általában nagyobb méretekből származó előnyöket, a társasházak élni tudnak a kisebb méretből származó egyszerűbb működés adta előnyökkel, de nem marad meg a lehetőség a nyilvántartás és az ellenőrzés eddigi hiányával való visszaélésre. Ezt a várakozásunkat támasztotta alá az ez év februárjában készült, kormányzati koncepcióról szóló előterjesztés. Több helyen visszatér benne a "megfelelő működés törvényességi felügyeletének megteremtésére" vonatkozó szándék.

Sajnálatosnak tartjuk, hogy ez a szándék már egyáltalán nem tükröződik a törvénytervezetben. A törvénytervezet a társasházak belső működését - véleményem szerint - nagyon precízen, a tulajdonosok hosszú távú érdekeinek megfelelően szabályozza. Egyetlen dolog viszont nagyon hiányzik. Senki nem ellenőrzi, hogy ezeket a szabályokat betartják-e. Gyakorlatilag az önkéntes jogkövetésre alapul a szabályozás. Az önkéntes jogkövetés pedig ezen a téren nem működik. Virtussá vált az adócsalás, a járulékszalás, a "nem fogok én az államnak fizetni" életszemlélet. Sajnos ehhez az esetenként napi pénzügyi problémákkal küzdő emberek között könnyen lehet partnert találni. Sokan még ma is túl nehezen fogják fel, hogy akik az "államot" csapják be adó és járulékszalással, azok tulajdonképpen saját magukat és bennünket, más adófizetőket károsítanak meg.

A lakásszövetkezeti törvénnyel kapcsolatban egy kicsit más jellegű problémánk merült fel. Az 1992. évi I. (úgynevezett átmeneti) törvény a lakásszövetkezeteket nem viselte meg túlságosan. A törvény adta lehetőséggel, az egyszerű úton történő kiválással kevesen éltek. Ez végül is szerencséje volt a lakásszövetkezet intézményének, de a lakástulajdonosoknak is. (A mező-gazdasági szövetkezetek szétverésének a következményeit talán még ma sem heverte ki teljesen a mezőgazdaság). A lakásszövetkezetekben nem volt akkora a szétmenés vágya, bár a politikai nyomás velük szemben is meg volt. Kevés volt az olyan ember, aki fel akarta volna vállalni egy-egy közösség ügyeinek intézését.

Napjainkra megváltozott a helyzet. Az elmúlt tízegyhány év - időnként minősíthetetlen stílusú - politikai csatározásain tanulva, néhány semmiből jött - de mindenhez értő(?) és mindenről megfellebbezhetetlen ítéletet mondó - politikusunkról példát véve kialakult egy réteg, az önjelölt proféták rétege. A fiatal kórházi ápolónőtől a középiskolai középkorú tanáron keresztül a nyugdíjas takarítónőig sok életkor és sok képzettség megtalálható ebben a rétegben.

Közös jellemzőjük az, hogy olcsó demagógiával, az azonnal megjelenő pillanatnyi anyagi előnyök ígéretével szédítik az embereket. Ők azok, akik várják az új lakásszövetkezeti törvényt, és a lehető leggyorsabban távozni akarnak - természetesen a házukkal együtt - a nagyobb szövetkezetekből.

Ehhez a távozáshoz kíván most segítséget nyújtani a lakásszövetkezeti törvény - legalábbis a tervezetben ez áll. Tisztában vagyok vele, hogy érdekvédelmi szervezeteink - a LOSZ - részt vesz a törvénytervezet készítésében. Többen kifogásoltuk is a törvénytervezetben a szétválás intézménye mellé bekerülő kiválás lehetőségét. A LOSZ kormányzati politikai akaratra hivatkozik, de ennek ellenére azt a szemléletet támogatja, hogy a kiválás intézményét továbbra sem kell biztosítani. A szétválás lehetősége továbbra is megmarad. Aki feltétlenül menni akar, az mehet, de végig kell csinálni azt az eljárást, ami a szétváláshoz szükséges.

Rendkívül kedvezőtlen helyzetbe hozhatja a lakásszövetkezeteket a kiválás intézményének megteremtése mellett a pénzügyi kormányzat által ez év elején - az ÁFA törvény módosítása révén - kezdeményezett adózási változtatás. Furcsának és felháborítósnak tartjuk, hogy az állam adóztatni akarja azt a tevékenységünket, amit saját részünkre végzünk.

Nem akarja a pénzügyi vezetés tudomásul venni, hogy a lakásszövetkezetek az alaptevékenységként a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek üzemeltetését végzi, ezért a tagok és a nem tag társtulajdonosok költségterítést fizetnek. A szövetkezeteknek az alaptevékenysége nem egy értékesített szolgáltatás, nem a bevétel elérése érdekében végzett tevékenység. Így nem lehet gazdasági tevékenység, tehát a jelenleg hatályos ÁFA tv. 5. § (1) bek. szerint a lakásszövetkezet alaptevékenysége tekintetében nem válhat adóalannyá. Végeznek a szövetkezetek szolgáltatást is, de ez nem az alaptevékenységük, hanem vállalkozási tevékenység - ez lehet az ÁFA tv. változása kapcsán sokat emlegetett SZJ 7032 ingatlankezelés -, de ez után fizetnek különféle adókat, és természetesen fizetni fognak ÁFA-t is, amennyiben az ingatlankezelési szolgáltatás ÁFA köteles tevékenységgé válik. Nem lehetne azonban az ingatlanüzemeltetés alaptevékenységet összemosni a vállalkozásként végzett ingatlan-kezeléssel.

A két tevékenység tartalmi és fogalmi összemosása egyébként még egy további súlyos problémát okoz. Amennyiben az alaptevékenységet ÁFA köteles szolgáltatássá minősítik, úgy elkerülhetetlenül megjelenik a közös költség kapcsán a számlaadási kötelezettség. Ez önmagában jelentős többletmunkát és többletköltséget okoz, de abban a formában, ahogy ezt a pénz-ügyi kormányzat elképzelel, egy teljesen öncélú, értelmetlen és csupán papírpocekoló irat-gyártássá válik. Lehet különböző jogszabályokra hivatkozva cifrázni, magyarázni a számla-adás módját, de tulajdonképpen az a számla semmire nem lenne jó. Felhárító ugyanakkor, hogy a PM ez ügyben illetéke munkatársa (Varga Zoltán úr a forgalmi adók és fogyasztói árkiegészítések főosztályáról) a következőt nyilatkozta: "Előny azonban, hogy az új szabályozás az eddigiéknél is követhetőbbé teszi a lakók számára a közös költség felhasználását, ez pedig minden lakó érdeke." Félő, hogy a nyilatkozónak kevés fogalma van arról, amiről beszélt: Az elképzelt és "követhető" számlázás leegyszerűsítve, de szemléletesen a következőt jelenti: A lakástulajdonos fizet havi 3000 Ft közös költséget. Ebből 1000 Ft a felújítási alap-képzés, amiről majd több év múlva, az összegyűjtött felújítási alap felhasználásánál kap számlát. A maradék 2000 Ft az üzemelési költség. Ebből ténylegesen fel kellett használni havi 1823 Ft-ot, a többire szerencsére nem volt szükség. Ezt a felhasználást a következő évben a szövetkezet közgyűlése fogadja el (pl. májusban), és ezt követően kap a lakástulajdonos a befizetett 12X3000 Ft alapján számlát, de 12X1823 Ft-ról.

A számok természetesen fiktívek, de ez a lényege a számlázási elképzelésnek. Ezt a számlát kell majd elmagyarázni a lakók legalább 90 %-ának, mivel nem fogják érteni. Ez a 90 % természetesen több száz, vagy akár több ezer ember lehet, a szövetkezet méretétől függően.

Én ezt a magyarázkodást gyakorlatilag kivitelezhetetlennek tartom, mert eltérően az előbb hivatkozott PM-beli tisztségviselőtől, nekem van a valóságos élettel, a mindennapi emberek életfelfogásával kapcsolatban elég hosszú tapasztalatom.

Az alaptevékenység ÁFA kötelessé tétele a fenti problémák mellett még kifejezetten a lakásszövetkezetek működésének azt a törvényes részét adóztatná meg, ahol a társasházak a már előzőekben írt formában amúgy is előnyben vannak. Igaz ugyan, hogy az épületek működtetéséhez kívülről vásárolt anyagok, szolgáltatások, stb. eddig is tartalmaztak ÁFA-t, de most ÁFA-t kellene fizetni a törvényesen foglalkoztatott alkalmazottak, a törvényesen kifizetett tisztségviselői tiszteletdíjak után is. Ez tovább növelhetné a társasház - mint működési forma - utáni vágyat.

Végső összefoglalásként egy dolog látszik majdnem nyilvánvalónak. Van az ország gazdasági életében egy olyan nyilvántartott, ellenőrzött és általában törvényesen működő szektor, aminek a tevékenységét még meg lehet(ne) adóztatni. A pénzügyi kormányzat ezt kívánja tenni. Néhány - ezzel összefüggő - dologról azonban elfeledkeznek. Az ilyen jellegű adóztatással, a számlaadási kötelezettség felesleges költségeket és az emberek között értetlenkedést eredményező előírásával a lakásszövetkezetek egy részét a jelenlegi törvényes, ellenőrizhető működési területről, a társasházi út felé, ezzel a szürke vagy éppen a fekete gazdaság irányába fogják lökni.

Mindehhez társul még a törvényhozás a kiválás lehetőségének törvényi megteremtésével.

A végeredmény nagyon valószínű: amit a 90-es évek elejének jobboldali - mondhatjuk, kifejezetten szövetkezet ellenes - kormánya politikai eszközökkel nem tudott elérni, azt a mai MSZP-SZDSZ kormány törvényhozási és pénzügy-politikai eszközökkel el fogja érni. Sztétveri a nagyobb - és ebbe a kategóriába tartozhat ebből a szempontból már akár a 3-400 lakásos szövetkezet is - lakásszövetkezeteket, tönkretesz a lakásszövetkezet intézményét, társasház szintjére süllyeszti le a többlakásos épületek üzemeltetési formáját.

Természetesen van egy másik lehetőség is. A társasházakat kell felemelni szervezettség és ellenőrzöttség tekintetében a lakásszövetkezetek szintjére. Ha engem, - mint magánembert - lehet nagyon sok helyen ellenőrizni és nyilvántartani, mi akadály van annak, hogy a társasházak - ahol egy-egy közepes méretű épületnek is magasabb az éves költségvetése, mint az én jövedelmem - nyilvántartsa az önkormányzat, és ellenőrizze az APEH? Meggyőződésem - és ezzel nem vagyok egyedül -, hogy a rendszeres ellenőrzéssel (sok esetben csak az ellenőrzés lehetőségének megteremtésével) azok a járulékfizetési, adózási anomáliák, amiket az előzőekben már leírtam, nagyrészt megszüntethetők lennének. Ez nagyobb hasznot hozna állami szinten - és ez mellett megítélésem szerint korrektebb lenne, sokkal inkább a törvényesség irányába hatna -, mint a lakásszövetkezetek alaptevékenységének megadóztatása.

Leveletem a Képviselő Asszonynak címeztem, de van egy nem titkolt szándékom is vele.

Bízom benne, hogy a levelemben írtakat a Belügyminiszter is figyelmesen tanulmányozni fogja.

Amennyiben T. Képviselő Asszony megtisztel vele, hogy a fenti ügyekről személyesen is szót vált velem, természetesen örömmel eleget teszek egy ilyen meghívásnak.

Kaposvár, 2003. augusztus 28.

Tisztelettel:

Ács Sándor
Kaposvár
Csalogány utca 21/A
7400

Másolat: Lendvai Ildikó MSZP frakcióvezető
Dr. Kolber István országgyűlési képviselő
Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége
Lakásszövetkezetek Somogy Megyei Szövetsége

A szövetkezetek törvényi szabályozásának menetéről

A kormány napirendre kívánja tűzni a szövetkezetek törvényi szabályozásának kérdését. Időszerűvé vált ez a téma több okból is, mivel napjainkban az a furcsa és egyedülálló helyzet alakult ki, hogy a szövetkezeteket egyidejűleg két hatályban lévő törvény (az 1992. évi I. tv., illetve a 2000. évi CXLI. Tv.) szabályozza.

Érthetőnek tűnik, hogy fel kell oldani ezt a helyzetet, annál is inkább, mert a két hatályban lévő törvény nem egy esetben ellent is mond egymásnak, veszélyezteti a kiegyensúlyozott működést, a több évre előre szóló tervezést, ugyanakkor a szövetkezeti érdekképviseleti szervezetek érdekvédelmi lehetőségeit pedig teljesen ki is zárta a 2000. év decemberében elfogadott (újabb) szövetkezeti törvény. Ez utóbbi frissebb szövetkezeti törvény ráadásul a lakásszövetkezetekre nem is vonatkozik, evvel pedig az is jár, ha 2005-ben az 1992. évben elfogadott (rég) szövetkezeti törvény - az újabb 2000-ben elfogadott törvény szerint - megszűnik, akkor a lakásszövetkezetek szabályozatlan helyzetbe kerülnének. Most ezt a kusza, sokak számára talán érthetetlen helyzetet vizsgálja felül a kormány.

Első lépésben módosító indítvány kerül az Országgyűlés elé, mely rendezné a két törvény ellentmondásából és előírásából fakadó működési nehézségeket, valamint helyreállítaná a szövetkezeti érdekképviseleti jogosítványokat (a szövetkezeteket érintő jogszabályok kialakításában az érdekképviseletek véleményező, javaslattevő jogait), majd ezt követően terjesztené be a kormány a lakásszövetkezetekről szóló törvénytervezet, melyet az Országgyűlés a már beterjesztett társasházi törvénytervezettel együtt vitatna meg 2003. őszén.

A szövetkezetek jogalkotását érintő kormányzati munka harmadik szakasza pedig egy az 1992., illetve a 2000. évi szövetkezeti törvényeket helyettesítő egységes új szövetkezeti törvény koncepciójának kialakításával és az EU-val is harmonizáló törvény megalkotásával zárul le várhatóan 2004. év végéig.

Társasházi számlacsomag

A Postabank és Takarékpénztár Rt. felmérve a piaci igényeket egy három elemű csomagot dolgozott ki, Társasházak, Lakásszövetkezetek, Üdülőszövetkezetek és Építő Közösségek részére, mely számlavezetést, hitelt és kedvezményes lakossági számlavezetést tartalmaz.

A hazai gyakorlat ezen közösségek részére igen alacsony kamatot és magas bankköltségeket kínált, annak ellenére, hogy ez az ügyfélkör igen nagy tőkével van jelen a pénz- és tőkepiacokon, mégis a bankszektor igen mostohán kezelte őket. A Postabank Rt. üzletfilozófiájában ezen ügyfelek "jó ügyfélnek" és "jó adósnak" minősülnek. A számlavezetés során a piacon kiemelkedő magas kamatot fizet bankunk az üzemeltetési és felújítási számlákra. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamathoz igazodik: felújítási számla esetén annak 90 %-a, míg üzemeltetési számla esetén 58 % ez a mérték. Bankköltségeket tekintve díjmentes számlanyitás, díjmentes havi zárást és banki igazolásokat adunk ki, valamint egy évig a számlához díjmentesen biztosítjuk a Maestro bankkártyát, és igen alacsony tranzakciós és számlavezetési díjakat számítunk fel. Ezek eredményeképpen a kapott kamatok, és fizetett bankköltségek egyenlege üdítő kivételként jelentős pozitív egyenleget mutat év végén. A bankváltás megkönnyítésére ez év végéig lakásonként 6 darab sárga csekket díjmentesen biztosítunk új ügyfeleinknek.

A kényelmes banki ügyintézéshez Electra Light számítógépes programmal, illetve díjmentes Call Center szolgáltatásunkkal otthonról is intézhető a napi feladatok.

Egyedülálló újdonságként a Társasházak és Lakásszövetkezetek részére kidolgoztunk egy hitelkonstrukciót, amely a közös részek felújításához nyújt hitelt. Ez a hiánypótló termék számít a lakástakarékpénztári megtakarításokra, méltányos önerőt igényel, folyósítási feltételei és a kondíciókat tekintve igen versenyképes. A ma érvényben lévő törvények alapján a Társasházak esetében a lakógyűlés 100 %-nak szavazata szükséges a hitel felvételéhez.

Örömmel tapasztaltuk, hogy a nyár közepén indított hitel termék igen népszerű, hiszen e nélkül az elodázhatatlanná vált felújítások nem kezdhettek el, illetve saját erőből, hitel nélkül csak részfeladatot tudnak elvégezni ügyfeleink.

Kézenfekvő kérdésként merült fel, hogy az ott lakó családok, milyen banki költségek mellett fizetethetnek be lakóközösségük számlájára, éppen ezért bankunk egy akció keretében kedvezményes kondíciójú lakossági folyószámlanyitást kínál részükre. Az így zárttá váló körben jelentős költségek takaríthatók meg és kihasználható minden mai, modern banki eszköz, ami könnyen kezelhető és gyorsá teszi az ezzel kapcsolatos ügyintézését.

A Postabank Rt. szerte az országban, fiókjában várja az érdeklődőket, ahol minden kérdésre választ kaphatnak munkatársainktól és zökkenőmentesen segítik a bankváltást.

Kiemelkedő folyószámla kamat - kedvező hitelkonstrukció - kedvezményes magánszámla nyitás: POSTABANK Rt. Társasházi számlacsomag!

Új és megújuló lakáshitel-termékek (OTP Bank Rt-nél)

A legnagyobb hazai pénzügyi vállalatcsoport állami támogatással új lakás vásárlására, építésére és használt lakás vásárlására nyújtott hitelei mellett a termék-portfólióban piaci kamatozású lakáshitelek is megtalálhatók.

. Új lakás vásárlására, építésére állami támogatással nyújtott lakáshitel hiteldíja 5% (a kamat 3%, a kezelési költség 2%). A kamatperiódus 5 év.

. Használt lakás vásárlására, bővítésére, valamint korszerűsítésére állami támogatással nyújtott lakáshitel hiteldíja 6% (a kamat 4%, a kezelési költség 2%). A lakásbővítésre és -korszerűsítésre felvett támogatott hitel kamatperiódusa 5 év.

. Új lakás építésére, használt lakás vásárlására, illetve felújítására piaci kamatozás mellett nyújtott lakáshitel hiteldíja 14% (a jelenlegi éves kamat 12%, a kezelési költség 2%).

. Az OTP-Garancia Biztosító Rt. életbiztosításával kombinált fix kamatozású lakáshitel építésre, új lakás vásárlásra, használt lakás vásárlásra, bővítésre, illetve felújításra, korszerűsítésre 6%-os hiteldíj mellett igényelhető (a kamat 4%, a kezelési költség 2%). A konstrukció lényege, hogy a hitel és a biztosítás a hitel felvétele és törlesztése során is teljesen egybekapcsolódik úgy, hogy a banknak csak a hiteldíjat fizeti az ügyfél a tőketörlesztő részleteket, illetve a biztosítás kockázati elemeinek díját pedig biztosítási díjként fizeti.

. Új módozat az OTP Lakástakarékpénztár termékével kombinált hitel új lakás építésére 5%-os (a jelenlegi éves kamat 3%, a kezelési költség 2%) hiteldíj mellett igényelhető. Az OTP Lakástakarékpénztárral kombinált termék használt lakás vásárlására, bővítésére, valamint korszerűsítésére is igénybe vehető 6%-os hiteldíj mellett (a kamat 4%, a kezelési költség 2%). Mindkét esetben a hiteligenylés előfeltétele a 6-8 évre megkötött lakástakarék szerződés.

Lakáshitel alacsony törlesztéssel

a lakáshitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya Magyarországon az elmúlt időszakban, számottevő növekedése ellenére is csupán 5 százalék körülire tehető, míg az uniós országokban ez az arány 30-40 százalék. Hasonló mértékű elmaradás mutatkozik a lakástakarékpénztári szerződések tekintetében is, amelyeknek a lakossághoz viszonyított aránya Magyarországon csupán 8,5 százalék.

Az 1997. óta működő OTP Lakástakarékpénztár tovább növelte piaci részesedését, így továbbra is őrzi piacvezető szerepét. Az új szerződések darabszáma alapján a tavaly év végi 48 százalékkal szemben az idei május végi adatok szerint - a 60 ezer új kötésnek köszönhetően - a piac 65 százalékát tudhatja magáénak az OTP Bank szakosított pénzügyintézeté. Az új szerződések értéke a 2002. év végi adatok alapján 69, idén május 31-én 57 milliárd forint volt, ami 40, illetve 58 százalékos részesedést jelent a lakástakarékpénztári piacon. Az elmúlt év december 31-ei közel 10 százalékkal, 8 milliárdról, 8,7 milliárd forintra bővült a kihelyezett hitel összege, 57, illetve 58 százalékos piaci részesedést biztosítva a pénzügyintézet számára.

A lakástakarék 2002. évre jellemző üzleti eredményességét mutatja, hogy a megkötött 69.708 darab szerződés az előirányozotthoz viszonyítva 129 százalékos, míg a hozzá tartozó 47.620 millió forintos szerződéses állomány 154 százalékos teljesítést jelent.

A lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet 2003. júniusi módosítása kapcsán a társaság új terméket vezetett be. A támogatott lakáshitel és az OTP Lakástakarék-szerződést kombináló "Lakáshitel alacsony törlesztéssel" konstrukció több előnyt is hordoz magában. A dupla állami támogatási lehetőséget kínáló terméket - mely a lakástakarékpénztári előtakarékosághoz járó állami támogatást kombinálja a támogatott lakáshitelekkel - az OTP Bank június 16-ától kínálja. A konstrukció egyik legfőbb előnye, hogy a futamidő első szakaszában - az első 66, illetve 100 hónapban - az ügyfél 20 százalékkal kevesebb törlesztőrésztet fizet a felvett hitel után, miközben a futamidő egészét nézve megtakarítást érhet el. Példaként említve, ha az ügyfél 20 évre - 3 százalékos kamat és 2 százalékos kezelési költség mellett - 7 millió forint összegű állami támogatásos lakáshitel igényel, valamint 3.060.000 forintos szerződéses összegre Prémium módozatú szerződést köt az OTP Lakástakarékpénztárral, az első 8 év alatt havonta 40.510 forintos törlesztőrésztet fizet, mely magában foglalja a 29.188 forintos hiteldíjtörlesztést, kamatot és kezelési költséget, valamint a 11.322 forintos lakástakarékbetét-befizetési kötelezettséget. A törlesztést kilencedik évének első négy hónapjában a befizetési kötelezettségek a fentiekkel megegyezően alakulnak, a 9. év utolsó 8 hónapjában 54.100 forintra megnövekednek, majd a 10. évtől folyamatosan csökkennek.

Az OTP Lakástakarékpénztár jelenlegi várakozása szerint jelentős érdeklődés mutatkozik majd az új termékek iránt, ugyanis a kezdeti alacsony törlesztőrészt az esetek többségében döntő szempont a hitelfelvevők körében.

Lakástakarékpénztári szerződések aránya a lakossághoz viszonyítva

Ország Arány (%)*

Magyarország 8,5

Ausztria 69 Németország 40

Szlovákia 19 Csehország 44

*/ szerződések száma (db) / lakosság száma(fő)

JELENTKEZÉSI LAP

a LOSZ, a Zala Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség, a LOSZ Elnöksége mellett működő Üdülőszövetkezeti Munkabizottság, valamint a Napsugár Üdülőszövetkezet

2003 .november 5-6-7. között tartandó tapasztalatsere rendezvényére

Helyszín: Béta Hotel Napsugár Üdülőszövetkezet (8380 Hévíz, Tavirózsa u. 3-5.)

Lakásszövetkezet, Társasház neve:

Cím irányítószámmal:

Részvevő(k) neve: (telefon elérhetőséggel)

Részvételi díj szállással: 28.000.- Ft/fő (ÁFA-val) ?

(nem LOSZ tag esetén:) 60.000.- " " ?

A részvételi díj tartalmazza: a szállás és ellátás költségeit.

Szállás nélküli részvételi díj: 24.000.- " " ?

Szállás nélküli részvételi díj nem LOSZ tag esetén 56.000.- " "

Egyágyas szoba felár (2 éjszakára) + 9.000.- " " ?

A jelentkezési lapot legkésőbb 2003. október 20-ig kérjük a Béta Hotel Napsugár Üdülőszövetkezetnek postán (8380 Hévíz, Tavirózsa u. 3-5.) vagy faxon (06 83 340 472) megküldeni.

Tudomásul vesszük, hogy a tanfolyam részvételi díját a jelentkezési lap leadásával egyidejűleg (2003. október 20-ig) a Napsugár Üdülőszövetkezet OTP Bank Rt-nél vezetett 11749039-20013341 sz. számlájára át kell utalnunk. A részvételi díj a tanfolyam napjaira nem osztható fel, és a szállás másra nem ruházható át. Lemondási határidő: 2003. október 25.

Figyelem! Visszajelzést csak azoknak küldünk, akiknek a jelentkezését esetleges helyhiány miatt nem áll módunkban elfogadni! Részvételi díjat nem utalunk vissza!

A számlát a küldő lakásszövetkezet, társasház részére állítjuk ki és a végleges programmal együtt a regisztrációnál adjuk át.

Dátum:

.....
küldő lakásszövetkezet (társasház)
cégszerű aláírás

A tapasztalatsere találkozó tervezett programja
Hévíz, 2003. november 5-7.

2003. november 5. (szerda)

10.00 - 13.00 Érkezés, szállásfoglalás a Béta Hotel Napsugár recepción (Hévíz, Tavirózsa u. 3-5.)

13.00 - 14.30 Ebéd

14.30 - 17.30 Tapasztalatcsere találkozó megnyitója, részletes programismertető (Farkas Tamás)
2004. évi várható társadalombiztosítási előírásokról tájékoztató és konzultáció (Dr. Futó Gábor ügyvéd)
közben 16.00 órákor kávészünet.

17.30 - 19.00 Kötetlen tapasztalatcsere beszélgetés

19.00 Esti program (Széchenyi pincében vacsora, borkóstoló - zenés program).

2003. november 6. (csütörtök)

08.00 - 09.00 Reggeli a szállodában (büféasztalról)

09.00 - 12.30 Lakásszövetkezeti, társasházi törvényalkotásról tájékoztató (Dr. Polgár Ildikó, BM), közben 11.00 órákor kávészünet.

12.30 - 14.00 Ebéd

14.00 - 17.30 2004. évi várható adótörvények változásai, a lakásszövetkezeti számlaadási kötelezettség bevezetése, egységes számítógépes program ajánlat, konzultáció (APEH képviselője és Faragó Kálmán OPEN Kft.), közben 16.00 órákor kávészünet.

17.30 - 19.00 Szabadprogram

19.00 Vacsora

2003. november 7. (péntek)

08.00 - 09.00 Reggeli a szállodában (büféasztalról)

09.00 - 12.30 A csütörtöki konzultáció folytatása, lakásszövetkezetek gazdálkodásának elmúlt évi értékelése, 2004. évi pályázati lehetőségek, pártoló tagi tájékoztatók, konzultáció, közben 11.00 órákor kávészünet.

12.30 Ebéd, ebédet követően hazautazás.

Rugalmas foglalkoztatás: a jövő útja?

Az Európai Unió foglalkoztatás- és szociálpolitikájának egyik legfontosabb célja, hogy az EU együttes foglalkoztatási rátája a jelenlegi 63 százalékról 2010-re 70 százalékra emelkedjen. Magyarországon ennek a mutatónak az értéke jelenleg 53 százalék - tehát a következő években nagyon kell igyekeznünk, hogy ne rontsuk le túlzottan az EU-átlagot. Szakemberek szerint hazánk erre csak akkor lesz képes, ha a foglalkoztatáspolitikát a jelenleginél sokkal jobban ösztönzi az ún. rugalmas más néven atipikus foglalkoztatási formákat.

Az Európai Unióban legelterjedtebb rugalmas foglalkoztatási formák a következők:

1. Részmunkaidő
2. Távmunka
3. Munkaidő-keretek, munkaidő-számlák alkalmazása

1. Részmunkaidő

Részmunkaidőben alkalmazott az a személy, akinek heti összes munkaideje nem haladja meg a 30 órát. A részmunkaidőben alkalmazottak aránya az Unióban a férfiaknál 6 százalék, a nőknél 33 százalék, összességében pedig 18 százalék. Magyarországon az összesített arány alig haladja meg a 3 százalékot. Az Unió országaiban leginkább a kisgyermeket nevelő nők körében terjedt el ez a munkavállalási forma.

2. Távmunka

A 2002. évi adatok szerint az Unióban az összes munkavállaló 13 százaléka dolgozott távmunkában, míg Magyarországon becslések szerint, hiszen ilyen irányú célzott statisztika még nincs mindössze 1 százalékos ez az arány. A távmunka végzés elengedhetetlen feltétele a dolgozó otthoni munkavégzéséhez szükséges infrastruktúra (alapvetően számítógép), valamint a munkáltató és a munkavállaló közötti kommunikációs lehetőség biztosítása.

Míg az Unió országaiban a távmunka végzést előszeretettel veszik igénybe magasan képzett szakemberek (számukra ez egyfajta szabadságot jelent), addig Magyarországon a kormányzat a távmunkát egyelőre az elmaradottabb térségekben igyekszik elterjeszteni különböző támogatási programok keretében, enyhítendő a munkanélküliségi gondokat.

3. Munkaidő-keretek, munkaidő-számlák

A munkaidő-keretek alkalmazása lehetővé teszi a munkaidőnek a kereslet időbeni ingadozásához való rugalmas és takarékos igazítását. A munkaidő-számla segítségével pedig a munkavállaló jobban össze tudja hangolni a munkaidőt és a személyes-családi szükségleteket szolgáló időt. A rendkívüli munkavégzés idejét ezen a számlán összegyűjtve lehetővé válik pl. egy hosszabb szabadság kivétele (pihenés, nyelvtanulás, családi feladatok ellátása, vagy akár egy lépcsőzetes nyugdíjba vonulás megvalósítása céljából). A nyugat-európai munkaerőpiacon ennek számos változata létezik, amelyet a hazai gyakorlat nem nagyon ismer, illetve nem alkalmaz.

Csanda Júlia, OTSZ

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2003. augusztus 6-tól - 2003. szeptember 4-ig)

50/2003. (VIII.14.) GKM r. MK 96. szám
A kedvezményes gázellátás igénybevételéről

126/2003. (VIII.15.) Korm. r. MK 97. szám
A hulladékgazdálkodási tervek részletes tartalmi követelményeiről

135/2003. (VIII.29.) Korm. r. MK 101. szám
Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatalról