

Lakásszövetkezeti kiadvány

Megjelent a LOSZ és az Otthonunk Alapítvány közös kiadványa a

„Lakásszövetkezeti törvény alkalmazási segédlete 2005.”

A lakásszövetkezetek a korábbi, Otthonunkban elhelyezett megrendelőlap beküldésével és a kiadvány árának átutalásával igényelhetik a kiadványt. Korlátozott számban még rendelhető a kiadvány az Otthonunk Alapítvány 1054 Budapest Szabadság tér 14. 2/13. címre írt megrendelés útján, a kiadvány ára 3750.-Ft (bruttó). A megrendeléssel együtt kell a kívánt példányszám szerint a vételárat átutalni az alapítvány 10900011-00000013-19880000 számú számlájára. A kiadványt az igénylő utánvételes küldeményként kapja meg (a postaköltséget a vételár nem tartalmazza, azt a küldemény átvételekor kell fizetni!)

A kiadvány az alapítvány fenti címén személyesen is átvehető, illetve igényelhető.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény
rövidített szöveges magyarázata
(folytatás)

Szintén az igazgatóság kötelezettségeként került előírásra, hogy a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – az igazgatóság köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

A Tv. viszonylag részletesen szabályozza a felügyelő bizottság, mint tulajdonosi ellenőrző és önkormányzati érdekképviselő szerv kialakítására és működésére vonatkozó szabályokat.

A felügyelő bizottságok szervezetét, feladatait a lakásszövetkezeteknek az alapszabályban kell meghatározniuk.

Az alapszabályban a Tv.-ben megtalálható rendelkezések kerülnek rögzítésre, azzal a változtatással, amelyet lakásszövetkezet nagysága, szervezeti felépítése megkövetel. A felügyelő bizottság szervezete lehet bizottság jellegű (legalább három fő a törvényi előírás, feltétel a tisztségviselői mivolta tekintettel tagsági viszony), a bizottság tagjai közül titkosan választott elnökkel és tagokkal, de ahol ezt az alapszabály megengedi a felügyelő bizottsági feladatokat, a lakásszövetkezet egyik tagja is elláthatja.

Hangsúlyozandó, hogy mind a felügyelő bizottság tagjait, mind a “felügyelő biztost”, „felügyelőt” határozott időre kell, de legfeljebb öt évre lehet megválasztani.

A Tv. új rendelkezésként előírja, hogy a lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet (ez tulajdonképpen eddig is tilalmazott volt csak most konkrét rendelkezés rögzítette.)

A Tv. a felügyelő bizottságok általános érdekképviselési és ellenőrzési feladatait is rögzíti. A felügyelő bizottság elsődleges feladata a tulajdonosi érdekek és a lakásszövetkezet vagyonának védelme, a törvények, a törvényesség betartatása és a tagi ellenőrzés biztosítása. Az Tv. biztosítja, hogy a felügyelő bizottság a felügyelet során a lakásszövetkezet működésével kapcsolatban bármilyen ügyet megvizsgálhat, az igazgatóság figyelmét felhívhatja a jogszabályok, alapszabály, közgyűlési stb.. határozatok kötelező betartására. Szükség esetén indítványozhatja a lakásszövetkezet elnökének, az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását.

Összehívja a közgyűlést illetve a küldöttgyűlést, amennyiben az igazgatóság ezen kötelezettségének nem tesz eleget (eddig volt mérlegelési lehetősége, most már nincsen), ezt a jogosítványt az összes típusú közgyűlés összehívási kötelezettség igazgatósági elmulasztása esetén alkalmazni köteles. Véleményezi a lakásszövetkezet tagsága részére készített éves beszámoló gazdálkodásra vonatkozó fejezetét, (e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható) és joga van a beszámoló más részeivel és a közgyűlés elé terjesztett más anyagokkal kapcsolatban véleményt nyilvánítani. Jogosult a tisztségviselők díjazási keretére, mértékére javaslatot előterjeszteni, továbbá rendelkezik mindazon jogosítványokkal, melyekkel a jogszabályok keretei között az alapszabály felruházta.

A felügyelő bizottság a lakásszövetkezet éves rendes közgyűlésén köteles éves munkájáról beszámolni, mely beszámoló tárgyában a közgyűlés (küldöttgyűlés) egyszerű többséggel határoz.

A tagok bármilyen panaszukkal, észrevételükkel megkereshetik a felügyelő bizottságot, mely az elhangzottakat köteles megvizsgálni és a panasztevőnek a vizsgálat eredményéről tájékoztatást kell adnia.

A felügyelő bizottság tagja az ellenőrzési tevékenységének végzése során jogosult a lakásszövetkezet területén bárhová belépni, a lakásszövetkezet bármelyik tisztségviselőjétől, az alkalmazottaktól vagy a tagoktól szóban vagy írásban felvilágosítást kérni, a lakásszövetkezet bármely írásos anyagába betekinteni, azokról szükség esetén másolatot, feljegyzést készíteni. Külső szervezet vezetőjét felkeresni és az általa vizsgált ügyre vonatkozó iratokba való betekintésre engedélyt kérni.

A Tv. tisztségviselőkre vonatkozó általános szabályozása

A Tv. szerint a lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, a felügyelőbizottság elnöke és tagjai vagy ez utóbbiak feladatainak ellátásával megbízott személy, az ügyvezető elnök és - ha az alapszabály így rendelkezik - az ügyvezető igazgató.

Az igazgatóság elnöke és tagjai – ha az alapszabály így rendelkezik – a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a közgyűlés (küldöttgyűlés) gyakorolja; az alapszabály – a munkaviszony létesítése, a felmentés és az alapbér megállapításának kivételével – ettől eltérően is rendelkezhet. Az igazgatósági tagok munkaviszonyos alkalmazása eddig sem volt tilos, a változás csak annyi, hogy mostantól az alapszabályban pontosan meg kell határozni a munkáltatói jogok gyakorlásának rendjét.

Az alapszabály további tisztségviselőket rendszeresíthet, azaz a felsorolás nem taxatív, lehet tisztségviselő egy helyi önkormányzati egység vezetésével megbízott személy is, ez esetben azonban meg kell felelnie a tisztségviselőkre vonatkozó Tv.-beli követelményeknek, melyek (pozitívan és negatívan megfogalmazva) az alábbiak:

1. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

2. Nem lehet tisztségviselő

- a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve ha e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges;
- b) akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- c) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- d) akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- e) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- f) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet
- g) akinek vonatkozásában az alapszabályban megállapított további kizáró okok valamelyike fennáll.

3. Közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői, illetve közeli hozzátartozói kapcsolat esetén összeférhetetlenség áll fenn egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, másfelől közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is. (Ezen összeférhetetlenségi tilalmak alól az alapszabály kifejezett rendelkezése felmentést adhat.)

4. A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, továbbá az ügyvezető elnök és az ügyvezető igazgató nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává, valamint az alapszabály az összeférhetetlenség további eseteit is meghatározhatja.

5. Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél és gazdasági társaságnál is megválasztható, de a jelölt azonban a több tisztségre történő választásáról (jelöléséről) az érdekelt lakásszövetkezeteket vagy gazdasági társaságokat előzetesen tájékoztatni köteles. (külső összeférhetetlenség)

A 2. a pont vonatkozásában kijelenthető, hogy a tisztségviselő tagsági viszony nélkül csak akkor láthatja el a feladatát, ha az alapszabály ezt megengedi, mindez igaz a felügyelő bizottság tekintetében is.

A 2. f pont visszautal a gazdasági társaságokról szóló törvényre, annak is 23.§ (3) és (4) bekezdésére. Ezek szerint olyan személy, aki felszámolt gazdasági társaság vezető tisztségviselője volt a felszámolás elrendelésétől számított három évig nem lehet lakásszövetkezet tisztségviselője sem akkor, ha a felszámolás jogerős elrendelését megelőző két évből legalább egy évig a felszámolt gazdasági társaság vezető tisztségviselője volt. Úgyszintén nem lehet lakásszövetkezetnél tisztségviselő az a személy a gazdasági társaság cégjegyzékből hivatalból történt törlését követően két évig aki a törlést megelőző egy évben a gazdasági társaság vezető tisztségviselője volt.

A fentiekben meghatározott pozitív és negatív követelmények teljesítésén túl a tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a lakásszövetkezettel munkaviszonyban állnak.

A tisztségviselő megbízatása megszűnésének körében a Tv. az általános és természetes megszűnési lehetőségeket gyűjti egy csokorba, e szerint a megbízatás megszűnik időtartamának lejártával, a tisztségviselő halálával, a megválasztó szervhez intézett lemondásával, a közgyűlés általi felmentésével, tagsági viszonyának megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges. Speciális megszűnési okként szerepel, ha a tisztségviselő a vele szemben fennálló összeférhetetlenséget, vagy a kizáró okot a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

Új és speciális rendelkezéseket is tartalmaz a Tv., egyrészt részleges megoldást kínál a tisztségviselői megbízatások hirtelen, ciklus közben történt megszűnésének esetén a feladatok ellátásának problémájára. Kimondja, hogy a megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság 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.

Szintén lényeges új rendelkezés, hogy a megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. Sajnos ennek az egyébként korábban is szükséges jegyzőkönyvnek az elkészítés nagyon sokszor elmaradt komoly gondokat okozva az új tisztségviselőknek.

IV.

A Tv. lakásszövetkezeti tagsági viszonyra vonatkozó rendelkezéseinek ismertetése.

A lakásszövetkezeti tagsági viszony a lakásszövetkezet és a tag sokoldalú személyi és vagyoni kapcsolata, a szövetkezés legbonyolultabb és ezért legnehezebben leszabályozható kategóriája.

Tv. szerint a lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- a lakás tulajdonosa, illetőleg – a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében – az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá
- írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti. (a,b,c pont együttes feltételek együttes teljesülésükre van szükség)

Ez a szabályozás tulajdonképpen nem új, csak újszerű csoportosítása a tagsági feltételeknek. Utal a törvény arra is a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani, ezzel mintegy feleslegesség teszi az egyes diszkriminációs kategóriák felsorolását, és itt utal a nyitott tagság lakásszövetkezeti elvére is.

A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme, ha ez egyéb feltételeknek megfelel, továbbra sem nem utasítható el. Ugyanígy a többes tulajdonban illetőleg használatban lévő ingatlan mindegyik jogosultja kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel a egyéb feltételeknek.

A tagfelvételi eljárás szabályai az új Törvényben csak minimálisan változtak, ugyanúgy a közgyűlés vagy az alapszabályban meghatározott testületi szerv jogosult a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén dönteni a felvétel tárgyában, de most előírásra került a döntést a kérelem benyújtásától számított legfeljebb 3 hónapon belül meg kell hozni. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és – ha a kérelem felől nem a közgyűlés döntött – a közgyűlést tájékoztatni kell.

Fontos változás viszont, hogy a tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre, ezért célszerű az alapszabályba pontosan eldönteni, hogy a tagsági viszony mikor jöjjön létre. Ha a tagfelvételi kérelem elutasításra kerül az eddigi szabályozásnak megfelelően a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

Nagyon lényeges deklaratív elvi rendelkezés, hogy a tagsági viszonyon alapuló szervezeti jogok és a személyes közreműködéssel összefüggő jogok a vagyoni szolgáltatás mértékétől függetlenül egyenlők.

A tag alapvető joga, hogy:

- részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,

- tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen.

A tag jogai az új törvénnyel egyértelműen gyarapodtak, hiszen konkrét iratbetekintési és másolatkérési joga van, nem beszélve a Tv.-ben korábban már meghatározásra került igazgatósági válaszadási kötelezettségről, melyet tartalmilag szintén a tagi jogok közé kell sorolnunk.

A tagi kötelezettségek körében elsődleges a vagyoni hozzájárulás teljesítésének kötelezettsége, a vállalás szerinti részvétel a lakásszövetkezetnek és szerveinek a tevékenységében, valamint (ezt alapszabályi szinten célszerű megfogalmazni, mert a törvényből kimaradt) lakásszövetkezet vagyonának gondos kezelése és védelme.

A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b) a lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot,
- c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

A lakásszövetkezet köteles megtéríteni a fenti beavatkozással okozott kárt.

A tag kötelezettségeinek száma is jelentősen nőtt a társasházi törvényben már rendszeresített tagi kötelezettségekkel.

Tag és nem tag tulajdonos kötelezettsége még, kizárólag az alapszabály előírásának a függvényében, hogy köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- a lakásában lakó személyek számát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
- Az alapszabály előírhatja, hogy a fentiekben meghatározott adatok bejelentésének kötelezettségét a használati joggal rendelkező tagok számára is.

Speciálisan a bérlői adatokat és lakásban lakó személyek számának bejelentését akkor lehet előírni, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz- szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni (de csak erre vonatkozó alapszabályi kötelezés esetében).

A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely - az ellenkező bizonyításáig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat. A nyilvántartás rendszeresítéséről és a lényeges formai követelményekről az alapszabályban is rendelkezni kell. Mindezeket túl az igazgatóság felhatalmazást kap arra,

hogy a fentiekben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

A tagsági viszony megszűnése

Ha a lakásfenntartó lakásszövetkezetben a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - a lakásszövetkezettől nem követelheti, de az alapszabály ettől eltérően rendelkezhet. Az ilyen módon történő szabályozást az indokolja, hogy a lakásfenntartó lakásszövetkezetnél az üzemeltetési és a felújítási kötelezettségek befizetése havonta történik, így gyakorlatilag — tévedés esetét kivéve — nincs túlfizetés.

A tagsági viszony megszűnésének általános –Tv-beli-esetkörei (bár az alapszabály a tagsági viszony megszűnésének további eseteit is meghatározhatja:

A lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga vagy állandó, illetőleg időleges használati joga megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. Az alapszabályban kell meghatározni, hogy a kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között milyen időtartamnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.

A természetes személy tag elhalálozása, érdemi magyarázatot nem igényel, megszabja viszont a Tv. a kilépésre vonatkozó legfontosabb eljárási szabályokat, melyek szerint a kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni és alapszabályban vagy önkormányzati szabályzatban meg kell határozni, hogy a kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között milyen időtartamnak kell eltelnie és a tagsági viszony ennek az időtartamnak az elteltével szűnik meg.

A legbonyolultabb és legtöbb súlyos kérdést felvető, legnagyobb érdek összeütközésként megjelenő megszűnési mód a kizárás. Az általános szabályok szerint a lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag - neki felróható módon - a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek - az alapszabályban meghatározott időtartam alatt - felszólítás ellenére nem tesz eleget, vagy ha a tag felhívás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

A kizárási eljárásban a tag védelmét szolgálja az a néhány garanciális szabály, amelyet a jogalkotó kialakított, így például, hogy a kizárásra jogosult testületi szervnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni, a kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárásról hozott határozat ellen pedig az alapszabály rendelkezéseinek függvényében a közgyűléshez, ha pedig a kizárás tárgyában maga a közgyűlés döntött (vagy az alapszabály így rendelkezik) közvetlenül bírósághoz lehet

fordulni. A keresetindításnak a lakásszövetkezetek esetében a kizárás végrehajtására nincs halasztó hatálya.

Ha a tagsági viszony halállal, a jogi személyiségű tag megszűnésével, kilépéssel illetve kizárással szűnt meg a volt taggal (örökösével) el kell számolni. Az elszámolás során a tagsági megállapodás alapján a lakásszövetkezet használatába adott vagyontárgyat a volt tag részére ki kell adni. A kiadás időpontjára az alapszabály és a tagsági megállapodás az irányadó. Ha ez az időpont a tagsági viszony megszűnésének időpontjánál későbbi, ez időtartam alatt a vagyontárgy használatáért a volt tag részére díjat kell fizetni. Ha a lakásszövetkezet használatába adott vagyontárgy már nincs meg, vagy a kilépéskor már nincs a lakásszövetkezet használatában, annak értékét kell a volt tag részére megtéríteni.

Hangsúlyozandó, hogy az elszámolás legkésőbbi időpontja a tagsági viszony megszűnését követő mérleg-megállapító közgyűlés napjától számított harmincadik nap.

Ha a tagsági viszony megszűnik, – az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában, illetőleg a túlfizetés kivételével – a volt tag a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a lakásszövetkezettől nem követelheti. A tagsági viszony megszűnése esetén (a kizárást és a jogutód nélküli megszűnést kivéve) a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

V.

A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

A Tv. pontosan és egyértelműen leszabályozza nem tag tulajdonos jogai és kötelezségeit. E szerint 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. Mindebből az is következik, hogy a vállalkozási tevékenységből eredő pótbefizetésre a nem tag tulajdonost nem lehet kötelezni.

A nem tag tulajdonos jogi státuszával kapcsolatos alapvető elvi problémát az okozta, hogy a nem tag tulajdonos részére a fizetési kötelezettség (felújítás és a közös költség stb..) előírásra került és ezeket teljesítenie kellett e döntés befolyásolásának lehetősége nélkül. A Tv. most ezt a kérdés elfogadható formában rendezte az alábbi rendelkezés útján:

„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.”

Mindebből az következik, hogy a közgyűlésre a nem tag tulajdonosokat is meg kell hívni, egy külön jelenléti íven a nem tag tulajdonosokat is szerepeltetni kell, a határozatképesség megállapításánál őket is figyelembe kell venni és az őket érintő kérdésekben ők is szavazhatnak.

Egy lényeges kérdést azonban a törvény nem tisztázott, azt, hogy a nem tag tulajdonosok a küldöttgyűlésen milyen jogosítványokkal fognak rendelkezni. E vonatkozásban nehezen

képzelt el, hogy a közgyűlési szabályokat megfelelően alkalmazni lehessen a közgyűlési szituációra is.

VII. Szervezeti átalakulások

(Terjedelmi okokból csak a kiválással foglalkozunk!)

Kiválás a lakásszövetkezetből

Ennek a jogintézménynek a Törvénybe való bekerülése és szabályozása kavarta lakásszövetkezeti berkekben a legnagyobb vihart. A jogalkotó szándéka ebben a kérdésben teljesen egyértelmű volt. A kiválás jogintézményének szerepelni kell a joganyagban, de oly módon, hogy a kiválásra nehezen, a többségi lakásszövetkezet többségi tagjait képviselő módon, ellenőrzötten és átgondoltan kell megtörténnie. Ez a szabályozás, bár biztosan lehetett volna jobb is ezt a célt jól szolgálja.

A szabályok szerint tehát lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) – amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyen nem rendszeresített.

Ez az előzetes szabályozás tehát három minimum feltételt is megfogalmaz:

1. Nem lehet a kiválni szándékozó egységben lakó tagoknak, nem tag tulajdonosoknak a lakásszövetkezet felé tartozása
2. Az összes érintett tag kétharmadának igenlő döntése szükséges.
3. A részközgyűlési szabályok alkalmazásával kell azt a gyűlést megtartani, ahol a kiválás tárgyában döntenek. (Ebből egyrészt adódnak a konkrét formai követelmények, másrészt elgondolkodtató kérdés a részközgyűlés összehívása, - pl. ki hívja össze? - valószínűsíthető, hogy ebben is az új törvényi szabályokat kell követni).

Ha tovább megyünk további feltételekhez jutunk: „*A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.*”

Ebből a két rendelkezésből is adódik további két feltétel:

4. A nagy lakásszövetkezet közgyűlésének meg kell határozni a kiválással összefüggő vagyonmegosztást.
5. A kiválásra általában is a szétválás szabályait kell alkalmazni, ebből pedig az is következhet, hogy nem csak kizárólag közgyűlésen, de kizárólag első közgyűlésen lehet a vagyonmegosztásra vonatkozó döntést meghozni, hiszen a szétválás tekintetében a törvény ezt a kötelezettséget tartalmazza.

A feltételeknek még mindig nincsen vége, ugyanis ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor (kerülhet sor még lakásszövetkezet alapítása céljából is (ekkor a Tv. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni)), a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

6. Társasház alapítási szándék esetén tehát egyhangúlag el kell fogadni a tulajdonostársaknak az alapító okirat tervezetét.

7. Be kell nyújtaniuk a társasházi épületté alakításhoz szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

A Tv. szerint a kiválási szándék bejelentése és a fentiekkel említett vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.

8. A kiválni szándékozó egységnek a kiválás szándékát be kell jelentenie a lakásszövetkezetnek.

9. Ezt követően az alapító okirat tervezetét a tulajdonostársaknak véglegesíteniük kell.

10. A fentiekben túlmenően társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Kimondja a Tv., hogy a kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével, az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentésre csak az előzőekben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

11. Feltétel még, hogy a kiválási bejelentés mellett egy olyan nyilatkozatot is csatoljon a kiválni szándékozó egység, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

12. Ráadásul kiválni a lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet.

13. A bejelentést és a nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig be kell nyújtani az igazgatóságnak.

Akkor is ezek a rendelkezések irányadóak, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben a vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását – a társasházi törvény rendelkezéseinek megfelelően – bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

Mindehhez csak annyit tennénk, hozzá, hogy célszerűnek tűnik az alapszabályban konkrét rendelkezéssel kimondani, hogy a szervezeti változások költségeit mindig a folyamatot elindító tagok, egység viseljék, hiszen ezeknek a folyamatoknak komoly költségkihatásai vannak, illetve lehetnek.

VIII. A lakásszövetkezet megszűnése

A megszűnés szabályai tekintetében sincsenek komoly és érdemi változások, a megszűnési okok teljesen ugyanazok, mint korábban:

„A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;*
- b) szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;*
- c) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;*
- d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;*
- e) a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik.*

A legkisebb kötelező taglétszám hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.”

A lakásszövetkezet, mint minden nyilvántartott szervezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg. A jogutód nélkül megszűnés esetén, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. Ebben a kérdéskörben van egy apró változás, az eddig hatályos szabályok szerint ugyanis automatikusan az igazgatóság volt a végelszámoló a lakásszövetkezetek esetében, míg a Tv. szerint a közgyűlésnek kell döntenie a végelszámoló személyéről (természetesen dönthet úgy is, hogy a végelszámolást az igazgatóság végezze

IX.

Vegyes és záró rendelkezések

A Tv. Vegyes és záró rendelkezései között találunk olyan értelmező rendelkezéseket, melyek közérdeklődésre tarthatnak számot, mint pl. fenntartás (üzemelés, karbantartás, felújítás), a nem tag tulajdonos, a lakóépület, a használati egység, a lakásszövetkezet tevékenységének és vállalkozási tevékenységének a fogalmait:

A lakásszövetkezetekről szóló új törvény a fentiekben közölt és megjelenített kivételekkel

2005. január 1. napján lép hatályba. A törvény hatálybalépésekor nyilvántartásba vett és bejegyzett lakásszövetkezet közgyűlése a meglévő alapszabályát e törvény rendelkezéseinek megfelelően 2006. január 1. napjáig köteles módosítani; az eddig az időpontig a cégbírósághoz, valamint a földhivatalhoz benyújtott alapszabály módosítása illetékmentes.

2004. évi szja bevallás és adatszolgáltatás rendje

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi CXII. törvény (új Art.) 25. §-a, valamint az Szja törvény 12/A §-a 2004. január 1-jével léptette hatályba az adóhatósági adó-megállapítás intézményét, amely a magánszemélyeknek újabb lehetőséget teremtett az éves személyi jövedelem-adó kötelezettség megállapítására.

Az elszámolás módja így három típusú lehet, úgymint:

- adóbevallást helyettesítő munkáltatói és azzal egyenértékű elszámolás;
- adóhatósági adó-megállapítás (új lehetőség);
- önadózás.

1. Az adóbevallást helyettesítő munkáltatói és az azzal egyenértékű elszámolás

Az Szja törvény 12. §-a tartalmazza az adóbevallást helyettesítő munkáltatói és az azzal egyenértékű elszámolás feltételeit. Ha a magánszemély a fenti paragrafusnak megfelel, úgy nyilatkozatot tehet a munkáltatójának, hogy helyette a személyi jövedelemadóját megállapítsa. Az NY29-es számú nyilatkozatot 2005. január 15-ig kell a magánszemélynek a munkáltató felé megtenni.

A magánszemélynek 2005. február 20-ig a munkáltató részére át kell adnia az adókedvezmény igénybevételére jogosító igazolásokat. Az adó-megállapítást kérő nyilatkozat és a kedvezmények igazolása alapján a munkáltató az adóalapot és az adót 2005. május 20-ig állapítja meg, és erről igazolást is kell adnia a magánszemélynek az M29-es nyomtatványon, amelyet az említett időpontig az APEH részére is el kell küldeni. A munkáltató az adó és a levont adóelőleg különbözetét a számára előírt legközelebbi bérfizetéskor, de legkésőbb tárgyévet követő június 20-ig levonja vagy visszafizeti.

A munkáltató adatszolgáltatási kötelezettsége az APEH felé

Az adózás rendjéről szóló törvény módosítása miatt az adatszolgáltatás határideje a munkáltatók részére tárgy-évet követő év május 20-ára módosult, azaz 2005. május 20-ig kell eleget tenni a 2004. évre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettségnek. Az új rendelkezések értelmében az adatszolgáltatást kizárólag gépi adathordozón (floppy) illetőleg elektronikus úton lehet teljesíteni.

Amennyiben egy társaság a munkáltatói illetve egyéb juttatásai miatt kifizetőnek is minősül, abban az esetben az adatszolgáltatási kötelezettségének határideje két külön időpontban keletkezik. (jan. 31., máj. 20.)

2. Adóhatósági adó-megállapítás

Az a magánszemély, aki nem kívánja adóját önadózással megállapítani, illetőleg nem kért munkáltatói adó-megállapítást és a törvény feltételeinek megfelel, az adóévet követő február 15-ig az illetékes adóhatóságnál a 04530 számú nyomtatványon kell bejelentenie, hogy adóhatósági adó-megállapítás útján kívánja teljesíteni adókötelezettségét. Az adózónak a bejelentéssel egyidejűleg nyilatkoznia kell az adókedvezményekről, illetve minden olyan adatról, tényről, amelyek az APEH nyilvántartásában nem szerepelnek. Abban az esetben, ha a magánszemélyek élnek az adóhatósági megállapítással, akkor a munkáltató részére az

NY30/2004-es nyilatkozatot kell kitölteniük, és azt 2005. január 15-ig át kell adniuk. A munkáltatónak ekkor a tárgyévet követő január 31-ig jövedelemigazolást kell adnia a magánszemély számára.

Az adóhatóság 2005. május 20-ig állapítja meg az adó alapját, az adót a visszatérítendő illetőleg befizetendő adót és az ezeket tartalmazó adó-megállapítást május 20-ig postára adja a magánszemélyek részére. A magánszemélynek a befizetendő adót tárgyévet követő június 20-ig kell megfizetnie, illetőleg az adóhatóság a visszatérítendő adót eddig az időpontig köteles kiutalni.

A kifizetőnek az adóhatósági adó-megállapítást kérő magánszemélyekre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettségét a 4. pontban leírtak szerint kell teljesítenie.

3. Önadózás

Amennyiben a magánszemély 2005. január 15-ig munkáltatói elszámolásról nemlegesен nyilatkozott, továbbá 2005. február 15-ig az adóhatósági adó-megállapítást sem kérte, akkor az adókötelezettségének önadózás útján kell eleget tennie. Ennek határideje

- **2005. február 15-e**, ha a magánszemély egyéni vállalkozó vagy általános forgalmi adófizetésre kötelezett,
- **2005. május 20.**, az előző pontban nem említett valamennyi magánszemély esetében. Ezen időpontig kell a magánszemélynek megfizetnie az (levont vagy megfizetett) adóelőleg és a tényleges adó különbözetét.

4. Munkáltató adatszolgáltatása, ha a magánszemély adóhatósági adó-megállapítást kért, vagy önadózással teljesíti bevallási kötelezettségét

A munkáltatónak, illetve a munkáltatónak nem minősülő kifizetőnek 2005. január 31-ig mágneses adathordozón illetőleg elektronikus úton kell az adatszolgáltatási kötelezettségét teljesítenie. (2004K30, 2004K32-es nyomtatvány)

A KSH három negyedéves statisztikája Végre meglesz a 40 ezer lakás?

Továbbra is óriási lendületet tükröznek a KSH legújabb, az év első kilenc hónapjára vonatkozó lakásépítési adatai. A használatba vett lakások száma 45, az új engedélyeké 2 százalékkal több, mint az előző év hasonló időszakában volt. Ha így haladunk, év végére meglesz a „bűvös” 40 ezer lakás. Vagy mégsem?

Elöljáróban érdemes megemlíteni, hogy a befejezett lakásépítések alakulását elsősorban a főváros átlagot meghaladó teljesítménye, az értékesítésre szánt vállalkozói lakások növekvő aránya, ezzel együtt a többszintes, többlakásos épületek előretörése határozta meg.

Az első háromnegyed évben több mint 22 ezer új lakást vettek használatba és több mint 42 ezer új lakás építésére adtak engedélyt. Az átadott lakások száma országos átlagban 45 százalékkal haladta meg a tavalyi volument, Budapesten azonban majdnem megkétszereződött az új lakások száma, a tavalyi 2800 darabról 5080-ra emelkedett. Ez a szám önmagában is figyelemre méltó, hiszen szakértők egy része nagyjából ennyire saccolja a fővárosi piac éves felszívóképességét. Ugyan hátravan még az utolsó negyedév, amikor szokás szerint a legtöbb új lakás zúdul hirtelen a piacra - tavaly az összes átadott lakás több mint 40 százaléka! -, azonban azt is tudnunk kell, hogy az eddig átadottak zöme már tavaly gazdára lelt, vagyis innen nézve semmi nem indokolja azt a pánikhangulatot, ami év eleje óta terjed a lakásépítők között. A lakásépítési láz nemcsak a fővárosban terjedt, de a községekben is az átlagot meghaladóan jelen volt, míg a nem megyei jogú városokban nem egészen harmadával gyarapodott az új lakásállomány. Kiugró teljesítményt, az új lakások 116 százalékos növekedését regisztrálta a KSH Vas megyében, míg Veszprém megyében mindössze 9 százalékkal több új lakásra adtak használatbavételi engedélyt, mint egy évvel korábban.

A lakást építtetők körében a vállalkozások aránya tovább növekszik. 2003-ban még csak az új lakások 28 százalékát építtették a vállalkozások, arányuk idén 36 százalékra emelkedett. Ezzel párhuzamosan 65 százalékról 59 százalékra csökkent a természetes személyek építési hajlandósága – bár így meghaladt a tavalyi mértéket, hiszen tízezer helyett több min tizenháromezer lakás építését kezdeményezték - abszolút értelemben is visszaestek viszont az önkormányzati fejlesztések. Az egy évvel ezelőtti 600 lakással szemben idén mindössze 194 lakás létesült önkormányzati beruházásban, a központi költségvetési szervekkel együtt is alig több mint 400 lakást építettek ebben az időszakban.

Visszaesett a hivatalosan bérbeadásra épített lakások mennyisége is. Az új bérlakások száma a tavalyi csaknem 600-ról nem egészen 300-ra csökkent, ennek 60 százaléka önkormányzati bérlakás, a többi magánbérlet. Ugyanakkor az is nyilvánvaló, hogy az értékesítésre szánt több mint nyolc és félezer lakás, ami a tavalyi mennyiségnek majdnem a kétszerese, jó része is a magánbérleti piac kínálatát bővíti, ennek mértékére azonban egyelőre nem készült becslés. Az értékesítésre épített lakások volumenének 86 százalékos növekedése mellett a saját használatra létesítetteké 30 százalékkal bővült.

Az új lakásállomány szerkezete is az értékesítésre szánt vállalkozói lakásépítés folyamatos térnyerését jelzi. Társasházban 68 százalékkal több lakás készült, mint egy évvel korábban, megduplázódott a befejezett lakóparki fejlesztések száma, s míg a családi házak egy évvel ezelőtt a az új lakásállomány 60 százalékát képviselték, mára már az összes lakásnak alig fele valósult meg ebben a formában, s az eddig kiadott engedélyek szerint jövőre mindössze 40 százalékos lesz arányuk.

Úgy tűnik akadálytalanul erősödik a professzionális kivitelezés iránti igény a piacon, a 22 ezer lakás kétharmadát profi építőipari cégek valósították meg. Tovább csökkent a lakások

átlagos alapterülete, az idén épült lakások átlagos mérete 95 négyzetméter, Budapesten az új lakások fele 60 négyzetméteresnél kisebb, csökkent a 100 négyzetméteresnél nagyobb lakások csoportja, a fővárosban a 2003-as 23 százalékról 17 százalékra.

Az örületes boomeról szóló gyorsjelentés és az általános piaci hangulat enyhén szólva tökéletes ellentétben áll egymással. Akad, akinek a „kis hazugság, nagy hazugság, statisztika” című közmondás jut eszébe, van aki magyarázatot keres, s vannak elemzők, akik egyszerűen revízió alá véve saját korábbi álláspontjukat elismerik, hogy a visszaesés korántsem olyan mértékű, mint amilyenre számítottak.

A lakásépítők panaszáradata, éhséglázadása és a statisztikai között feszülő ellentmondás azonban mégsem antagonisztikus, ha figyelembe vesszük, hogy az időszak, amit a KSH, illetve a fejlesztők, a maga szája íze szerint jellemez, nem ugyanaz. És ez itt a kulcskérdés. A jelen pillanat, amelyre a szíve mélyén mindenki kíváncsi lenne, szinte sehol sincs egzakt módon leírva. A statisztika a múlt, hiszen hiába vonatkozik a 2004-es év első háromnegyed évére, múltbeli állapotok talaján született múltbeli, minimum 2003-as beruházói döntések hatására, az akkor elindult folyamatokat tükrözi.

Elemzők az év első felének kedvező statisztikáit gyakran magyarázták ezzel, mondván, majd a második félév fest valós képet a hitelezés változásának hatásairól. Most mégis mintha picit tanácstalannak tünnének, pedig egy lakásprojekt átfutása a kezdettől az átadásig minimum két év, de inkább több. A statisztikai ezen részéből még mindig nem következtethetünk a jelenlegi piacra, hiszen az első kilenc hónapban használatbavételi engedélyt kapott lakásokat 2003-ban, vagy még korábban kezdték el építeni, az akkori állapotokkal hosszabb távon számolva. A 2003 végi megszorítások az elindított fejlesztéseket nem érinthették több okból sem. Részben ezeket a lakásokat addigra már nagyrészt eladták, de ha nem így lett volna, a beruházást a saját tehetetlensége tovább hajtja, indítás után már nincs B variáns, a menekülési út csak előre vezet. Az egzakt módon meg nem fogható jelenről pedig mindenki másként nyilatkozik. A MALOSZ tagok 50 százalékos visszaesésről panaszkodnak, s van köztük olyan, tavaly még több száz lakást építő cég, ahol idén tízes nagyságrendben gondolkodtak, de olyan is, aki bár lassabban, de folyamatosan értékesít, bár elismeri, hogy kétszer annyit költ marketingre, mint egy éve.

Hihető, megkérdőjelezhetetlen tényt számokkal alátámasztott értékesítési adatok hiányában kénytelenek vagyunk mégis a statisztikára támaszkodni, amelynek az építési engedélyekre vonatkozó adatsora valóban árnyaltabb képet mutat. Noha az első kilenc hónapban országosan 2 százalékkal emelkedett az új engedélyek száma, a harmadik negyedévben már visszaesést tapasztalhattunk, a második negyedévhez képest 13 százalékkal kevesebb engedélyt adtak ki az építési hatóságok, és a tavalyi harmadik negyedévihez képest is valamelyest csökkent az engedélyek száma.

A számok országos viszonylatban is a lassulás jeleit mutatják. A községekben és a nem megyei jogú városokban a tavalyinál 5-6 százalékkal kevesebb engedély született, ám Budapest és a megyei jogú városok egyelőre nem igazolják a lakáspiaci pesszimizmust, hiszen az engedélyek száma, ha szerény mértékben is, de emelkedett. Ezek az adatok már egyre kevésbé magyarázhatók a tehetetlenséggel, ráadásul az év végére újabb boom várható a visszaigényelhető áfa eltörlése, és az illetékköteles új lakások értékhatárának várható csökkentése miatt.

Szepesi Anita

Önkormányzatok a MIGSZ kerekasztal-beszélgetésén

Építsünk-e szociális bérlakásokat?

Jó-e az, ha a helyi önkormányzat törődik a szociális helyzettel és egyben vagyonát is igyekszik gazdaságossá tenni? Átvehető- és átveendő-e a kanadai modell, a szociális támogatási rendszer és az ingatlangazdálkodás közti keveredés teljes kizárása érdekében? Mi a jobb: az engedmény, vagy a keményebb fellépés a nem fizetőkkel szemben? Önkormányzatok vagyonkezelői vitatkoztak a Magyar Ingatlanszövetség kerekasztal-beszélgetésén, ahol a téma ezek után mi más volt, mint a bérlakások helyzete.

Az önkormányzatok többsége a lakáskínálat bővítése felé akart elmozdulni. Mennyire lenne szükség? – ez volt sokáig a fő kérdés **Ivanicza István**, a Professing Kft. ügyvezető igazgatója szerint. Ami önmagában is ellentmondás, hisz – mint a vitában is felvetette - a fenntartásra szükséges források nem állnak rendelkezésre. A szükséges ráfordítások elmaradása miatt le fog értékelődni az önkormányzati lakásállomány, egyre gazdaságtalanabbá válik a fenntartása, és az egyre magasabb költség igényű ráfordítások gazdaságilag ellehetetlenítik az önkormányzatok hosszú távú lakásgazdálkodási céljainak megvalósulását. Ma azonban - politikai prioritások alapján - a minél több új otthon biztosítása a fontos, ezért a meglévőkre alig költenek.

A megoldás: biztosítani kéne a minimálisan szükséges feltételeket, hogy valós ingatlangazdálkodás valósulhasson meg - véli az igazgató. Azaz meghatározni helyi szinten az önfenntartó módon működtethető nagyságrendet, és az ennek kialakításához szükséges forrásokat. Az önkormányzatoknál a szociális szemlélet elvárható, de azt el kell különíteni a gazdálkodástól. A jó példát Európa több országa, és Észak-Amerika mutatja fel, ahol ezt már megvalósították. A fentiek miatt Ivanicza István tehát a fenntartható fejlődés fontosságát hangsúlyozta.

A kanadai modell átvételéhez az elvi döntéseket már 1994-ben meghozták nálunk: nem a lakásokat, a rászorultakat kell támogatni. Nem ment át az elképzelés a gyakorlatba, mert nem volt elegendő pénz a támogatásra. Holott a lakbérek nem fedezik sokszor a fenntartási költségeket sem, az amortizációt pedig semmiképpen sem. A bérlakásban élők száma folyamatosan csökken, ez a folyamat a jelenlegi rendszerben nem védhető ki. S még egy fontos dolog: a magánérből megvalósuló bérlakás-építést ugyanúgy kellene támogatni, mint az értékesítési célú ingatlan beruházásokat. A mindenkori kormányok erről mindenkor igyekeztek elfeledkezni.

-Maximálisan szükséges a bérlakások építése, van olyan társadalmi réteg, akik saját otthonot soha nem lesznek képesek vásárolni - közölte **Bókay Endre**, a pécsi Lakásgazdálkodási Bizottság elnöke. A jövőben tehát életbe kell léptetni két rendszert is az előrelépéshez. Egyrészt az adótámogatást, aminek bevezetését a kormány jövő januártól tervezi, azaz a lakbérek nulla százalékos adóztatását. Ehhez kapcsolódna Pécs város terve, mellyel 10-20 ezer forint közötti támogatást adna a város családonként a szociálisan rászoruló bérlőknek. (A két, azaz a kormány-, illetve a városi rendelet szorosan összekapcsolódna.) Ily módon nagyjából havi 7 ezer forintra esne az egy-másfél szobás lakások bérleti díja. Nem lenne ez egyedülálló, Kecskemét az idén 18 millió forint körüli összeget juttat albérleti támogatásra, és több megyei város is hasonló módszer bevezetését tervezi.

Az adócsökkentés, a szociális támogatás mellett a megyeszékhelyen komoly bérlakás-építési program megvalósítása folyik. Összesen 116 lakást adnak át az idén – most a négyszázadik

bérlakásnál tartanak - költségük 1,72 milliárd forint volt. A két dolog – tehát a támogatás és az építés – közös hatására javulhat a bérlakásban élők helyzete. Jelenleg bérlőként a megyeszékhelyen 3200 család szeretne önkormányzati bérlakásban élni, közülük azonban csak a felének van fedél a feje fölött. Nagyjából 1500-1600 család elhelyezéséről kellene tehát gondoskodni, ám közülük legfeljebb 200-300 családnak segíthetnek.

Más is kedvező hatással járhat a bérlakásügy megoldásában. Folyik a városban a panelprogram, hétezer család kapott a korszerűsítésre támogatást, idén 200-250-en. A következmény: a panelek felét leszigetelték, csökkenhetnek az ott élők kiadásai. Megindult egyben a telkesítés programja, pályázat útján azok kizárólag számára, akik panelben laknak. Eddig hatvan lakást építettek így, az eszközök azonban ezen a téren is korlátozottak.

- A kanadai modell független attól, hogy ki lakik az ingatlanban - **Dr. Keczely Béla**, a VAX XXII Rt., a Budafoki Vagyonkezelő vezérigazgató-helyettese azt hangsúlyozta, hogy a legfontosabb szempont a felelős gazdálkodás, ezen belül az értékmegőrzés és az ehhez szükséges pénzek biztosítása. Kanadában nem szociális gondoskodás tárgya a bérlakás! Az önkormányzatoknak ugyanúgy kellene viselkedniük, mint bármely gazdálkodó szervezetnek. Ha pedig a költségvetés biztosítja, támogathatják a rászorulókat. Aki viszont anyagilag a bérlakást sem engedheti meg magának, az hajléktalanszállóba kerül. Igaz ezek a hajléktalanszállók messze felülmúlják a magyarországiak színvonalát, és a hajléktalanszállón belül is van differenciálás a 20 ágyas teremtől egészen a családi szobáig. Június a „költözések napja” – a közbeszéd nevezi így – Kanadában: aki nem képes fizetni, távozik a bérlakásból.

Nálunk is alkalmazható e modell, ketté kéne választani a szociális és gazdálkodási feladatokat. Az önkormányzatoknak egyben át kellene gondolniuk, mennyire képesek „normálisan” üzemeltetni a bérlakásokat. Ha az ott lakó nem képes megfizetni a lakbért, nem is kap megfelelő szolgáltatást akkor valószínűleg ez a legdrágább működtetési forma.

Mennyire kell fellépni az önkormányzatoknak a nem fizetőkkel szemben? Számomra szimpatikus, hogy segítsünk, ám ha kell, ne féljünk a kemény fellépéstől sem – válaszolt a felvetésre Dr. Keczely Béla. Aki nem fizet, kerüljön más lakásba, ám figyelni kell arra, hogy hová. Olyan lakásba, amely az adott időszakban a jövedelmi viszonyainak megfelel. Fontos, hogy a bérlő is közreműködjön ebben, ne akkor jelentkezzen, amikor már sok százezres lakbér és közüzemi díjat halmozott fel és a kilakoltatás előtt áll, hanem amikor a bajok első jelei mutatkoznak, ekkor még tudunk segíteni neki., erre több példa is van Budafokon, igaz arra is, hogy a notórius nem fizetőket az önkormányzat kilakoltatja.

Budafoknak 53 ezer lakosa van és csaknem 20 ezer a lakások száma. Ezek legnagyobb részben családi házak. Nagyjából nyolcszáz önkormányzati bérlakás maradt az 1993-as 3 ezerből, ennél jóval nagyobb vagyont képviselnek az üzlethelyiségek és telekingatlanok. (A főváros egyik legnagyobb telekvagyona Budafoké, s bár folyamatos az eladás, még „jó ideig elég lesz”.) A bérlakások 15-15 százaléka tartozik az alsó (szükséglakás és komfort nélküli), illetve a felső (összkomfortos) harmadba. A négy éve elfogadott helyi lakáskonceptió végrehajtása folyik: vagy megszüntetik – üzletként hasznosítják -, vagy pályázat kiírása után a bérlővel átalakítják a komfort nélküli ingatlanokat. A kerület is épít, tavalyelőtt 12, tavaly 21 összkomfortos lakást. Ahogy viszont emelkedik a lakások minősége, változik a bérlő személye is: az marad, aki képes fizetni. A lakáskonceptió végrehajtása keretében jelenleg már a lakások 15 százaléka költség, illetve piaci alapon kerül bérbeadásra, de piaci alapon beszedett négyzetméterenként havi 900 forint bérleti díj. Így is 15 százalékkal alacsonyabb, mint a hasonló magántulajdonú lakások bérleti díja. Három éve jelentős mértékű volt a lakbéremelés, így a szociális alapon bérbeadott összkomfortos lakás bérleti díja 231 forint havonta. A kinnlevőség aránya az éves bérleti díjakhoz képest évi 8-9 százalékos.

Kubik Pál

„OTTHONUNK” Lakásszövetkezeti és
Társasházi Közhasznú Alapítvány
1054 Budapest, Szabadság tér 14.
Tel.: +36-1 331 1313 Fax: +36-1 331 1396

TÁJÉKOZTATÓ
Tisztelt lakásszövetkezeti tagunk, társasházi tulajdonosunk!
Tisztelt Hölgyem! Tisztelt Uram!

Bizonyára találkozott már lakásszövetkezeti, társasházi témáról szóló megkereséssel, s talán Ön is lakásszövetkezeti vagy társasházi lakásban lakik. A családi, munkahelyi közéleti tevékenységében, beszélgetéseiben a lakhatással összefüggő lakásszövetkezeti, társasházi kérdések során felmerült-e Önben, hogy ezek a házkezelő szervezetek milyen gondokkal, problémákkal küzdenek, sok esetben tagi/tulajdonosi közönnyel számolnak!

A mindennapi kiadásai között a lakásszövetkezeti üzemeltetési, felújítási, ill. társasházi közös költség megfizetések során, a ráfordításos (nem nyereségtartalmú) kalkuláció miatt gyakran nem nyújtanak fedezetet e házkezelő szervezeteknél ezek a bevételek olyan tevékenységek finanszírozására, mint az e területen tevékenykedő tisztségviselők (igazgatósági, felügyelő, számvizsgáló bizottsági tagok), munkavállalók (rész- vagy teljes munkaidősök) oktatása, továbbképzése, szakmai fejlődésük támogatása, tapasztalatcseréken való részvétele vagy a lakásszövetkezeti tagok, társasházi tulajdonosok fogyasztóvédelmi érdekképviselője.

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) 2000. májusában ilyen célú tevékenységek biztosítása, támogatása érdekében hozta létre az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványt, amely most 4 éves eredményes működése alapján jogosult az Ön által befizetett személyi jövedelemadó 1 %-ának alapítvány javára történő átengedésére. Az alapítvány az elmúlt időszakban elsősorban forrást gyűjtött és csak korlátozott mértékben tudott támogatást adni.

Egyidejűleg azonban az alapítvány kialakította jövőbeni cselekvési és támogatási elképzeléseit. Mit kíván tenni az alapítvány?

- a lakásszövetkezeti, társasházak házkezelési, ingatlankezelési szakmai képzésében résztvevők képzési díját támogatja,
- oktatást, továbbképzést, informatikai hálózatfejlesztést, szakmai tapasztalatcserét, programokat szervez, az abban résztvevők részvételi díját támogatja,
- országos terjesztésű szakmai lapot, az alapító LOSZ „Otthonunk” című havi lapjának, illetve évenkénti szakmai köteteinek kiadási költségeit támogatja, szorgalmazza e havi lap, ill. kiadványok fejlesztését, mind szélesebb körű hozzáférésének biztosítását,
- lakóépület üzemeltetéssel összefüggő, igénybevett közüzemi szolgáltatások (használati ivóvíz, fűtés, gáz, villamos energia, kommunális szemétszállítás stb.) fogyasztói érdekvédelme, díjtarifák felülvizsgálata, indokolt áremelések elleni fellépés,
- lakásszövetkezeti, társasházi érdekképviselők, civil szervezetek érdekérvényesítő tevékenységének támogatása, a civil szervezetek erősödésének elősegítése,
- kivételesen nehéz helyzetbe került lakásszövetkezetek, társasházak megsegítése.

Mindezek az alapítvány céljaival, feladataival összhangban álló tevékenységek elősegítése érdekében mit tehet Ön?

- a 2005. január-március hónapban elkészítendő személyi jövedelemadójának bevallásakor úgy rendelkezik, hogy személyi jövedelemadója 1 %-a az Otthonunk Alapítvány javára történjen.

Az alapítványt a közadakozás tartja fenn, de egyre több lakásszövetkezet, társasház, lakásügyben érdekelt civil szervezet vár tőle támogatást, segítséget. Ezt csak akkor tudja nyújtani, ha Ön sok együtt érző társával adófizetőként adója 1 %-ának felhasználásával támogatja azt, akinek ez által ez a – számunkra létfontosságú – segítség, támogatás így fillérijébe sem kerül.

Kérjük, ne hagyja ki az Otthonunk Alapítvány támogatási lehetőségét, éljen jogával, ajánlja fel befizetett adója 1 %-át alapítványunk javára, hogy legyen forrásunk a fentiekben vázolt céljaink biztosításához, segítségnyújtáshoz.

Fontos! A rendelkező nyilatkozat Otthonunk e számában közzétett formáját a keretezés mentén szíveskedjen kivágni, nem összehajtva borítékba tenni és a lezárt borítékra a nevét, címét és adószámát ne felejtse el ráírni!

Köszönettel

Otthonunk lakásszövetkezeti, társasházi közhasznú kuratóriuma nevében
Horváth András
kuratóriumi elnök

✂.....✂

**EZZEL A NYILATKOZATTAL RENDLEKEZZEN
ÖN ADÓJA EGY SZÁZALÉKÁRÓL!**

Egy borítékba csak egy személy egy vagy két nyilatkozata kerülhet! A két nyilatkozat közül az egyik egyház javára, a másik társadalmi szervezet javára szólhat. Ha ettől eltérő a boríték tartalma, akkor mindkét nyilatkozat érvénytelen!

Hogyan juttathatja el nyilatkozatát az Adóhivatalnak?

Ha Ön önadózó, a rendelkező nyilatkozatokat tartalmazó lezárt, nevével, címével és adóazonosító jelével ellátott borítékot az adóbevallásával együtt, azzal egy borítékban küldje meg az adóhivatalnak. Ne felejtse el adóbevallásának első oldalán a megfelelő négyzetben 1-es vagy 2-es számmal jelölni, hány rendelkező nyilatkozatot csatolt adóbevallásához.

Ha jövedelemadóját munkáltatója számolja el, akkor a nyilatkozatot tartalmazó lezárt borítékot írja alá saját kezűleg a hátoldalon, olyan módon, hogy aláírása a leragasztott felületre is átnyúljon! Az aláírt borítékot legkésőbb március 25-ig adja át munkáltatójának, aki köteles azt az adóhivatalnak eljuttatni.

Rendelkező nyilatkozat
A befizetett adó egy százalékaról

A kedvezményezett alapítvány adószáma: 18101890-1-41

A kedvezményezett alapítvány neve: „OTTHONUNK” Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány

Tudnivalók: Ezzel a nyilatkozattal az „OTTHONUNK” Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány javára rendelkezhet. Erre a nyilatkozatra ne írjon semmit, különben rendelkezése érvénytelen. A rovatok kitöltését már elvégeztük.

Fontos: A nyilatkozatot tegye szabvány méretű borítékba, amely éppen meghaladja a rendelkező nyilatkozat méretét! A borítékon tüntesse fel nevét, állandó (bejelentett) lakcímét és adóazonosító jelét! Ha egy egyház számára is kíván rendelkezni adója másik egy százalékaról, akkor az e célból kitöltött másik rendelkező nyilatkozatot is tegye ugyanebbe a borítékba, majd zárja le és csatolja bevallásához!

PANELHÉZAG SZIGETELÉS

(06) 30 / 943 - 05 - 43

Panelhézag szigetelés: hézagtömítés zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézagtömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.

- **Díjtalan felmérés**
- **Gyors és szakszerű kivitelezés**
- **Korrekt árak, részletfizetési lehetőség**
- **Garancia vállalása**
- **Referenciák 1984 óta az ország egész területéről**
(Budapest, Szolnok, Kecskemét, Pécs, Kaposvár, Nagykanizsa, Zalaegerszeg, Sopron, Győr, stb.)

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, ügyv. ig., K-vonal Kft.

Tel: 30 / 943-05-43
5000, Szolnok, Hold út 19/a

e-mail: kvonal@enternet.hu
web: www.kvonal.hu

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2004. december 11-től – 2004 december 28-ig)

327/2004. (XII.11.) Korm.r.

MK 188. szám

A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) megállapításáról

A Munka Törvénykönyvéről szóló 1992. évi XXII. törvény (a továbbiakban: Mt.) 17. § (1) bekezdésének b) pontjában, továbbá 144. §-ának (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Kormány – az országos Érdekegyeztető Tanács egyetértésével – a következőket rendeli el:

1. § A rendelet hatálya kiterjed minden munkáltatóra és munkavállalóra.

2. § (1) A teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított személyi alpbér kötelező legkisebb összege a teljes munkaidő teljesítése és havibér alkalmazása esetén 57 000 forint, hetibér alkalmazása esetén 13 120 forint. Napibér alkalmazása esetén 2624 forint, órabér alkalmazása esetén 328 forint.

(2) Teljesítménybérézés esetén a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló havi munkabérének (tisztá teljesítménybér, illetve garantált bér és teljesítménytől függő mozgóbér együttes) kötelező legkisebb összege a teljesítménykövetelmények százalékos és a teljes munkaidő teljesítése esetén 57 000 forint.

(3) Az (1) bekezdésben említett órabértételt, ha a teljes munkaidő napi 8 óránál

a) rövidebb [Mt. 117/B. § (2) bekezdés], arányosan növelt mértékben,

b) hosszabb [Mt. 117/B. § (3) bekezdés], arányosan csökkentett mértékben

kell figyelembe venni.

(4) Ha a munkaidő a teljes munkaidőnél rövidebb (részmunkaidő, az (1) és (2) bekezdésben említett havi, heti és napi bértételt a munkaidő eltérő mértékével arányosan csökkentve, az órabértételt pedig az (1) bekezdésben szereplő összeggel, illetve annak a (3) bekezdés szerint arányosan változó összegével kell figyelembe venni.

3. § (1) Ez a rendelet 2005. január 1-jén lép hatályba; rendelkezéseit első ízben a 2005. január hónapra járó munkabérek megállapításánál kell alkalmazni.

(2) E rendelet alkalmazásában

a) munkáltatón a költségvetési szervet,

b) munkavállalón a közalkalmazottat és a közszolgálati jogviszonyban állót,

c) személyi alpbéren közalkalmazottak esetében illetményt, közszolgálati jogviszonyban állók esetében az alapilletmény és az illetménykiegészítés együttes összegét is érteni kell.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) megállapításáról szóló 210/2003. (XII.10.) Korm. rendelet.

135/2004. (XII.16.) GKM r.

MK 192. szám

Az emelőgép Biztonsági Szabályzat kiadásáról szóló 47/1999. (VIII.4.) GM rendelet módosításáról

136/2004. (XII.16.) GKM r.

MK 192. szám

Az egyes veszélyes tevékenységek biztonsági követelményeiről szóló szabályzatok kiadásáról szóló 17/1993. (VII.1.) KHVM rendelet módosításáról

137/2004. (XII.16.) GKM r.

MK 192. szám

A mérésügyi igazgatási szolgáltatások igénybevételeért fizetendő díjak megállapításáról szóló 78/1997. (XII.30.) IKIM rendelet módosításáról

138/2004. (XII.16.) GKM r.

MK 192. szám

A kedvezményes gázellátás igénybevételeéről szóló 50/2003. (VIII.14.) GKM rendelet módosításáról

139/2004. (XII.16.) GKM r.

MK 192. szám

A földgáz közüzemi díjainak megállapításáról szóló 96/2003. (XII.18.) GKM rendelet módosításáról

23/2004. (XII.16.) KvVM r.

MK 192. szám

Az állami tulajdonú közüzemi vízműből szolgáltatott ivóvízért, illetőleg az állami tulajdonú közüzemi csatornamű használatáért fizetendő díjakról szóló 47/1999. (XII.28.) KHVM rendelet módosításáról

MK 193. szám

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2005. január 1-je és március 31-e között alkalmazható üzemanyagárakról

ESZ-95 ólmozatlan motorbenzin	234 Ft/l
ESZ-98 ólmozatlan motorbenzin	243 Ft/l
Keverék	234 Ft/l
Gázolaj	229 Ft/l

MK 194. szám

Az Adó- és Pénzügyi ellenőrzési Hivatal közleménye a magánszemélyek adóelőlegnyilatkozatairól

9/2004. (XII.20.) MNB r.

MK 196. szám

A jegybanki alapkamat mértékéről

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. Törvény (a továbbiakban: Mnbtv.) 60. § (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 9,50 %.

2. § (1) E rendelet 2004. december 21-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 5/2004. (XI.22.) MNB rendelet.

(3) E rendelet a Magyar Nemzeti Bank az Mnbtv. 60. § (5) bekezdése alapján honlapján és elektronikus hírügynökségi oldalán 2004. december 20-án hirdeti ki.

28/2004. (XII.20.) FMM r.

MK 196. szám

A munkavédelemről szóló 1993. (XII.26.) MüM rendelet módosításáról

44/2004. (XII.20.) PM r.

MK 196. szám

Az eljárási illetékek megfizetésének és a megfizetés ellenőrzésének részletes szabályairól

2004: CXXVII. tv.

MK 197. szám

A cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény, valamint más, kapcsolódó törvények módosításáról

39/2004. (XII.21.) IM r.

MK 197. szám

A cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény végrehajtásáról rendelkező igazságügy-miniszteri rendeletek, valamint a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. Törvény végrehajtásáról szóló 13/1991. (XI.26.) IM rendelet módosításáról

40/2004. (XII.21.) IM r.

MK 197. szám

Az elektronikus cégbejegyzési eljárás és cégnyilvántartás egyes kérdéseiről

41/2004. (XII.21.) IM r.

MK 197. szám

A bírósági ügyvitel szabályairól szóló 14/2002. (VIII.1.) IM rendelet módosításáról

350/2004. (XII.22.) Korm. r.

MK 198. szám

A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 224/2000. (XII.19.) Korm. rendelet módosításáról

361/2004. (XII.26.) Korm. r.

MK 201. szám

Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatalról szóló 135/2003. (VIII.29.) Korm. rendelet módosításáról

1154/2004. (XI.6.) Korm. h.

MK 201. szám

A Nemzeti Lakásprogram kialakításához és az építésigazgatás átszervezéséhez szükséges szervezeti, pénzügyi és intézményi feltételek biztosításáról szóló 1139/2002. (VIII.12.) Korm. határozat hatályon kívül helyezéséről

2004: CXXXV. Tv.

MK 202. szám

A Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről

2004: CXL. Tv.

MK 203. szám

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

Megyei Civil Szolgáltató Központok				
Megye		Cím	Telefonszám	e-mail
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	B-A-Z megyei Civil Szolgáltató Központ	3530 Miskolc, Széchenyi u. 14.	46/505-336	
Heves megye	Heves megyei Civil Szolgáltató Központ	3300 Eger, Bajcsy-Zs. U. 9.	36/415-822	
Nógrád megye	Nógrád megyei Civil Szolgáltató Központ	3100 Salgótarján, Fő tér 5.	32/423-477	
Békés megye	Közösségfejlesztők Békés megyei Egyesülete	5600 Békéscsaba, Luther u. 6.	66/442-122	
Bács-Kiskun megye	Álláskeresők Egyesületeinek Bács-Kiskun Megyei Szövetsége	6000 Kecskemét, Kápolna u.24.	76/505-988	
Csongrád megye	Hansági Ferenc Oktatási Alapítvány	6725 Szeged, Kígyó u. 4.	62/547-240	
Baranya megye	Nevelők Háza Egyesület	7624 Pécs, Szent István tér 17.	72/315-679	
Somogy megye	SOMA	7400 Kaposvár, Fő u. 45.		
Tolna megye	Városi Mentálhigiénés Egyesület	7100 Szekszárd, Augusz Imre u. 1-3.	74/511-721	tmciszok@enternet.hu
Hajdú-Bihar megye	Hajdú-Bihar Megyei Civil Szolgáltató Központ	4032 Debrecen, Egyetem tér 1.		
Jász-Nagykun-Szolnok megye	Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Civil Szolgáltató Központ	5000 Szapáry u. 23.		
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Civil Szolgáltató Központ	4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6.		
Fejér megye	Fejér Megyei Civil Szolgáltató Központ	8000 Székesfehérvár, Ady u. 19-21	22/506-187	
Komárom-Esztergom megye	Komárom-Esztergom Megyei Civil Szolgáltató Központ	2800 Tatabánya, Szent Borbála tér 1.	34/318-265	
Veszprém megye	Veszprém Megyei Civil Szolgáltató Központ	8200 Veszprém, Kossuth u. 10.	88/401-110	
Vas megye	Vas Megyei Civil Szolgáltató Központ	9700 Szombathely, Ady tér 5.	94/312-535	vasi.civil@mail.vmmik.hu
Zala megye	Zala Megyei Civil Szolgáltató Központ	8900 Zalaegerszeg, Iskolaköz 3.	62/350-406	landalap@axelero.hu
Győr-Moson-Sopron megye	Győr-Moson-Sopron megyei Civil Szolgáltató Központ	9021 Győr, Szent István u. 5.	96/328-342	lajos.kugler@mtesz.hu