

Közös képviselő, társasházkezelő és a szakképesítés kérdése

Közös képviselői tisztségre a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Thtv.) szerint, de figyelemmel a 49.§ (1) bekezdésére is megválasztható a társasházban lakó magánszemély (természetes személy) tulajdonostárs, vagy más a társasházon kívüli magánszemély, illetve egyéni vagy társas vállalkozás is. [Intéző bizottságot és számvizsgáló bizottságot azonban csak tulajdonostársak köréből lehet választani Thtv. 27.§ (3).] Amennyiben a társasházban lakó magánszemély tulajdonostársat választják meg közös képviselőnek és a közös képviselői tevékenység ellátása mellett a társasházkezelést is feladatául jelöli meg a közgyűlés, akkor dönteni kell abban, hogy képesítés megszerzését előírják vagy sem, ha úgy döntenek, hogy igen, akkor a képesítés megszerzésével kapcsolatos költségeket is vállalni kell a társasházközösségnek, feltéve, ha a közös képviselő ezt saját költségére nem vállalja. (Thtv. 55.§ (1) bekezdés) Ez esetben a tulajdonostárs magánszemély közös képviselő feladatát díjazás (tiszteletdíj) ellenében is végezheti és tevékenysége nem üzletszerű, nem vállalkozás jellegű.

Megjegyzendő, hogy ez esetben a közös képviselőnek eleve olyan személyt kell jelölni, aki vállalja nem csak a közös képviselőséget, hanem a társasházkezelői tevékenység ellátását, sőt a társasházkezelői (vagy ingatlankezelői) szakképesítés megszerzését is.

Ha olyan döntést hoznak, hogy a társasházkezelés is a magánszemély tulajdonostárs közös képviselő feladata, de képesítési követelményt nem ír elő a közgyűlés, akkor ezt a tulajdonostárs közös képviselő esetében megteheti a közgyűlés. Ebben az esetben a tulajdonostárs közös képviselő feladatát díjazás ellenében (tiszteletdíj) látja el, de tevékenysége nem üzletszerű és nem is vállalkozási jellegű. (Thtv. 55.§ (2) bekezdés)

Más a helyzet, ha egyéni vagy társas vállalkozást bíz meg a közgyűlés a közös képviselői és társasházkezelői feladatok ellátásával. Az egyéni vállalkozó vagy társas vállalkozás (Bt, Kft. Rt. lakásszövetkezet) azonban csak akkor vállalhatja el a társasházkezelői megbízatást, ha a vállalkozó vagy a társas vállalkozás egy alkalmazottja társasházkezelői (vagy ingatlankezelői) képesítéssel rendelkezik és a vállalkozás tevékenységi körébe az ingatlankezelés beletartozik. (54.§ (1) bekezdés)

A fentiekből egyértelműen az következik, hogy nem a közös képviselői tisztség ellátása kapcsolódik szakképesítés megszerzéséhez, hanem a társasházkezelési tevékenység ellátása. (Thtv. 52.§ (1)-(2) bekezdés) A társasház közgyűlésének alapvetően az a dolga, hogy egyrészt közös képviselőt válasszon (Thtv. 28.§ b. pont), másrészt megjelölje, hogy a társasházkezelési tevékenységet a közös képviselő lássa el, vagy sem (43.§ (2) bekezdés). Ez utóbbi esetben a közös képviselő feladata a társasházkezelői tevékenységet ellátó természetes személy, egyéni vagy társas vállalkozás kiválasztása, az ezzel járó feladatok ellátásával való megbízás kiadása. Természetesen e megbízást elfogadóknak rendelkezniük kell társasházkezelői (vagy ingatlankezelői) szakképesítéssel és ilyen tevékenységi kör ellátására szóló jogosítványokkal.

A lakásszövetkezetek jogi személyiségű gazdálkodó szervezetek és az általuk kezelt épületek kezelését vagy saját szakképzett munkavállalókból álló szervezet létrehozása útján, vagy külső – megfelelő szakképesítéssel és bejegyzett tevékenységi körrel rendelkező – egyéni vagy társas vállalkozókkal látják el.

Ha a lakásszövetkezet vállalkozik társasház közös képviselőnek és a társasházkezelési tevékenységnek az ellátásra, akkor rá is vonatkozik az az előírás, hogy legalább egy alkalmazottjának (munkavállalójának) rendelkeznie kell társasházkezelő (vagy ingatlankezelői) képesítéssel és a lakásszövetkezet tevékenységi körébe a lakóingatlankezelési tevékenység is bejegyzésre került (TEÁOR 70.32). (Thtv. 54.§ (1) bekezdés)

Miután a lakásszövetkezet tipikus lakóház kezelési tevékenységre szakosodott gazdálkodó szervezet, így értelemszerűen vállalkozhat ilyen tevékenység ellátására is. E tekintetben a

társasházi törvény által megjelenített gazdasági társaságok mellett kiterjesztett értelmezéssel a lakásszövetkezet is vállalkozhat üzletszerű társasházkezelésre.

TÁJÉKOZTATÓ

Az egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállásról szóló 249/2004. (VIII.27.) Korm.sz. rendelet többek között a lakáskarbantartás és javítás szolgáltatásaira is kiterjed és minden 20.000 Ft-ot meghaladó javítás után kötelezően 6 hónapos garanciát kell vállalnia a szolgáltatónak. Ennek érvényesítésére garanciajegyet kell kiadni. A jótállási időn belül érvényesített reklamációk esetén jegyzőkönyvet kell felvenni. A jótállási jegy, a jegyzőkönyv a rendeletben meghatározott tartalmi, formai elveknek meg kell, hogy feleljen. Tájékoztatjuk az érintett lakásszövetkezeteket, amelyek lakáskarbantartás, javítás területén vállalkozói tevékenységet folytatnak, vagy igénybe veszik, azok a fenti kormányrendeletet tanulmányozzák át, illetve a jótállási jegy, jegyzőkönyv mintákat a nyomtatványboltokban szerezzék be.

LOSZ Titkárság

TÁJÉKOZTATÓ

A lakásszövetkezeti törvény gyakorlati végrehajtásával kapcsolatos kiadványból kimaradt a mellékletek közül a hat havi fizetési kötelezettséggel hátralékba került lakásszövetkezeti tag, vagy nem tag tulajdonos jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó kérelem és igazgatósági határozati minta. Ezeket ez úton pótoljuk. A minták alapvetően arra vonatkoznak, hogy az alapszabály az igazgatóságot hatalmazta fel a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó intézkedés megtételére.

Örömmel, de egyúttal sajnálattal is tájékoztatjuk Tisztelt Olvasóinkat, hogy a lakásszövetkezeti törvény gyakorlati alkalmazásával foglalkozó kiadvány a nagy érdeklődés mellett elfogyott. Öröm ez számunkra, mert sok kedvező és dicsérő jelzöt kaptunk a kiadvány tartalmi részével kapcsolatban és sajnáljuk, hogy számos, talán későn ébredő igénylőt csak a készlet elfogyásáról tudtuk értesíteni. Az utánnnyomás költsége, átfutási ideje a bizonytalan számú igényre is tekintettel kockázatos lenne, így úgy határoztunk, hogy a pótlólagos vagy új igénylőknek CD változatban ajánljuk a kiadványt. Erre is tekintettel elnézést kérünk azoktól, akik megrendelték a kiadványt, átutalták az árát, de csak ily módon tudjuk igényüket kielégíteni. A CD verzió ára megegyezik a könyv árával (LOSZ tagoknak 3750.-Ft/db, nem tagoknak 7500 Ft/db). Igénylése is ugyanúgy történik, mint a könyv esetében. A LOSZ és az Otthonunk Alapítvány titkársága.

Fővárosi Kerületek Földhivatala
Budapest XI., Budafoki út 59.

Sorszám:

KÉRELEM

Alulírott kérem a T. Hivatalt, hogy

Név:***** Lakásszövetkezet

Székhely: ***** jogosult javára, érdekében a Budapest (város)
*****kerület ***** tulajdoni lapon ***** helyrajzi
szám alatt nyilvántartott ingatlanra (annak ***** tulajdoni hányadú tulajdonos által
tulajdonolt hányadára)

tulajdonjogot

használati jogot

haszonélvezeti jogot

szolgalmi jogot

jelzálog jogot

telekalakítás

elő- és visszavásárlási jogot

vételi jogot

tartási és életjáradéki jogot

végrehajtási jogot

elidegenítési és terhelési tilalmat

bejegyezni, illetve erről értesíteni szíveskedjék.

A tárgyi jelzálogjog bejegyzésének kérelmezésére a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Tv. 47. §-ának rendelkezései alapján került sor.

Kelt, Budapest, 2005.-n

Dr. ügyvéd
kérelmező (meghatalmazott) neve
a ***** Lakásszövetkezet képviselőjében

lakcíme (levelezési címe)

Melléklet:

- 1.) 2 db eredeti okirat (igazgatóság jelzálog bejegyeztetését elrendelő határozata)
- 2.) 1 db okirat másolat (igazgatóság jelzálog bejegyeztetését elrendelő határozata)
- 3.) 1 db hátralékkimutatás másolatban
- 4.) 1 db lakásszövetkezeti alapszabály másolatban (a képviselő által hitelesítve: "az eredetivel megegyező másolat")
- 5.) 1 db eredeti ügyvédi meghatalmazás
- 6.) 1 db a ***** Lakásszövetkezet 2005. *** napján megtartott igazgatósági ülésének jegyzőkönyve egy eredeti példányban
- 7.) 1 db tértivevényes értesítés másolatban a hátralékos tag/nem tag tulajdonos részére.

A **** Lakásszövetkezet Igazgatóságának /2005. (**. **) sz. Határozata

A **** Lakásszövetkezet Igazgatósága a Lakásszövetkezet Alapszabályának§ (x) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján elrendeli ----- lakásszövetkezeti tag/nem tag tulajdonos, természetben ----- található, az ingatlan-nyilvántartásban ***** hrsz alatt szereplő lakástulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelését a lakásszövetkezet felé fennálló hátraléka megfizetésének biztosítékául.

Az Igazgatóság megállapítja, hogy a 200* -én kimutatott hátralék (fenntartási fizetési kötelezettség) hat hónapot megelőzően keletkezett, a kötelezett hat hónapi mértéket meghaladó fenntartási fizetési kötelezettség megfizetésével került a jelen határozat meghozatalának időpontjáig hátralékba. A kötelezettel szemben fennálló fenntartási fizetési kötelezettség (hátralék) jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló összege ***** Ft. A jelzálogjoggal biztosítandó követelés kamatozó, a kamat mértéke 200*hó..... napjától kezdődően évi * %.

Jelen határozat mellékleteként szolgál egy hátralék kimutatás, mely költségnemenként és havi bontásban tartalmazza a kötelezett hátralékának keletkezését, mértékét, esedékességi idejét.

Jelen határozat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat, erre tekintettel az igazgatóság kéri a T. Földhivatalt, hogy a tárgyi határozatra tekintettel a kötelezett tulajdonában álló lakásingatlanra jelzálogjogot bejegyezni szíveskedjék.

Budapest, 200*-n.

(Az igazgatósági jegyzőkönyv két hitelesítője, a jegyzőkönyvvezető és az igazgatóság elnöke írja alá a határozatot)

.....
ig. tag, hitelesítő ig. tag, hitelesítő szövetkezet elnöke jegyzőkönyvvezető

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten 200* ---én

ügyvéd

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

Két négynapos hétvége lesz idén

Két négynapos hétvége lesz az új esztendőben, mivel március 15. és mindenszentek napja keddre esik, és a hétfőket pihenőnappá nyilvánították, amelyeket így le kell dolgozni március 19-én és november 5-én. Idén május elseje, augusztus 20-a, az október 23-i ünnep és karácsony egyik napja is hétvégére esik. Továbbra is tart a huzavona a december 24-ét munkaszüneti nappá nyilvánító szakszervezeti javaslatról. (25/2004.(VIII.30.) FMM r. A 2005. évi munkaszüneti napok körüli munkarendről)

„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 érdekképviselése.

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 érdekképviselések, 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!

Sorrendben ide kerüljön az AKVAPLAST Kft. egy teljes oldalas hirdetése !

Sorrendben ide kerüljön a Cothec Kft. egy teljes oldalas hirdetése !

Sorrendben ide kerüljön az Isosolar Kft. féloldalas hirdetése !

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2004. december 29-től – 2005. február 1-ig)

50/2004. (XII.29.) PM r. **MK 204. szám**

Az általános tételű eljárási illeték mértékéről

51/2004. (XII.29.) PM r. **MK 204. szám**

A bírósági eljárási illeték utólagos elszámolással történő megfizetése iránt kezdeményezett eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjról

52/2004. (XII.29.) PM r. **MK 204. szám**

Az illetékekkel kapcsolatos ügyiratok kezeléséről, az illetékek kiszabásáról, elszámolásáról és könyveléséről szóló 32/1999. (XII.22.) PM rendelet módosításáról

3/2005. (I.12.) Korm. r. **MK 4. szám**

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

4/2005. (I.12.) Korm. r. **MK 4. szám**

A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól

7/2005. (I.21.) GKM r. **MK 8. szám**

A lakossági fogyasztók részére a közüzemi szolgáltató által szolgáltatott villamos energia árának megállapításáról szóló 58/2002. (XII.29.) GKM rendelet módosításáról

Sorrendben a 7-8. oldalra kerüljön a Siemens Rt. két teljes oldalas hirdetése, úgy, hogy az impresszumnak még maradjon helye!