

## TÁJÉKOZTATÓ

### a lakásszövetkezetek áfabeli megítélése (Áfa törvény 4. § (1) bekezdés)

A lakásszövetkezetekről szóló – 2005. január elsejétől hatályos – 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: lakásszövetkezeti törvény) 2. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően a lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött jogi személy gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezeteknek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek a tagjai.

A lakásszövetkezeti törvény alkalmazása szempontjából lakásszövetkezetnek minősül a lakás, a nyugdíjsházi, az üdülő, a személygépkocsi-tároló, a műhely, vagy üzlethelyiség-építő és – fenntartó szövetkezet is. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségre nem törekszik, tevékenységének ellátása céljából vállalkozási tevékenységet folytathat.

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. (A lakásszövetkezeti törvény alkalmazásában a lakásszövetkezetekre és az ilyen épületben lévő lakásokra vonatkozó rendelkezéseket – ha e törvény másként nem rendelkezik – a nyugdíjsházakra, a bennük lévő lakásokra, illetőleg az üdülő, a személygépkocsi-tároló, illetőleg a műhely vagy az üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell.)

A lakásszövetkezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságaira vonatkozó rendelkezéseket a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény felhatalmazása alapján kiadott 224/2000. (XII.19.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: áfa törvény) 4. § (1) bekezdés előírásából kö-

Az alábbiakban közzé tesszük az APEH honlapján 2006. augusztus 28-án megjelent legfrissebb lakásszövetkezeteket érintő tájékoztatóját

vetkezően adóalany az a jogi személy amely saját neve alatt jogokat szerezhethet, kötelezettségeket vállalhat, perelhet és saját nevében gazdasági tevékenységet végez, tekintet nélkül annak céljára és eredményére. Hivatkozott jogszabályhely azon kitételéből következően, hogy a gazdasági tevékenység – tekintet nélkül annak céljára és eredményére – áfa adóalanyiságot eredményez, a lakásszövetkezet áfa adóalanyiságát nem befolyásolja a lakásszövetkezeti törvény 2. § (5) bekezdés azon rendelkezése, mely szerint a lakásszövetkezet a saját részére, a tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzett tevékenységével kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

Az áfa törvény 4-5. §-ainak alkalmazása során a más jogszabályban meghatározott gazdasági, vállalkozási, illetve azon kívüli tevékenységek minősítése nincs befolyással arra, hogy a tevékenység az áfa törvény alkalmazásában gazdasági tevékenységnek minősül-e. Így a lakásszövetkezetnek nem csak az a tevékenysége minősül az áfa törvény szempontjából gazdasági tevékenységnek amely a lakásszövetkezeti törvény szerint vállalkozási tevékenység, hanem az áfa törvény 5. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő valamennyi tevékenysége.

Az áfa törvény 5. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően e törvény alkalmazásában gazdasági tevékenység a bevétel elérése érdekében rendszeresen vagy üzletszerűen végzett tevékenység. Tekintve, hogy a lakásszövetkezet a lakásszövetkezeti törvény 2. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően jogi személy, a lakásszövetkezet és a szövetkezeti tag közötti szolgáltatásnyújtás nem zárható ki. A lakásszövetkezetnek így vannak általános „kifelé” értékesülő tevékenységei, valamint a lakásszövetkezet tagjai részére végzett tevékenységei. A lakásszövetkezet jogi személyiségi mivoltából következően a tevékenység áfa-beli megítélése szempontjából közömbös, hogy a lakásszövetkezet a tevékenységet a tagok vagy nem a tagok (illetve

tagok és nem tagok) részére végzi-e, csupán annak van jelentősége, hogy a tevékenység milyen tartalmú, s hogy azzal összefüggésben bevételben részesül-e.

A lakásszövetkezeti törvény 45. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően a lakásszövetkezet tevékenységének (alaptevékenységének) pénzügyi forrásait a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják. A lakásszövetkezet így alaptevékenységét is bevétel elérése érdekében, vagyis az áfa törvény 5. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő gazdasági tevékenységként végzi.

### Közüzemi szolgáltatás

A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 224/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 16. § (9) bekezdés rendelkezésének megfelelően a lakásszövetkezetnél eltérően kell eljárni, ha a tag, a nem tag tulajdonos lakásszövetkezeti tulajdon kezelésére, illetve ha saját közüzemi fogyasztása után a részére továbbhárított szolgáltatás finanszírozására (ellenértékének megtérítésére) utal át, teljesít kifizetést. A Korm. rendelet 16. § (12) bekezdés rendelkezésének megfelelően pedig a tag, a nem tag tulajdonos saját közüzemi fogyasztásáért kapott ellenértéket továbbhárított szolgáltatásként az alaptevékenység bevételei között kell elszámolni.

Az olyan közüzemi szolgáltatás, melynek ellenértékét a szolgáltató a lakásszövetkezet felé számlázza, de közvetlen fogyasztója nem a lakásszövetkezeti közösség hanem a tag, nem tag tulajdonos, (vagyis a fogyasztás nem a lakásszövetkezeti tulajdon kezelésében történik), az a lakásszövetkezetnek az áfa törvény 8. § (4) bekezdés szerinti szolgáltatása, így az ilyen közüzemi szolgáltatást annak adómértékével kell (tovább) terhelnie a tagokra. A lakásszövetkezet felé számlázott, a tagok, nem tag tulajdonosok saját közüzemi fogyasztásának a lakásszövetkezet közvetített szolgáltatásaként kezelése független attól, hogy a lakásokban mérőóra van-e, ugyanis a lakásszövetkezet a közüzemi szolgáltatás közvetítését végzi akkor is, ha a lakásszövetkezet a nevére  
(Folytatás a 2. oldalon)

### (Folytatás az 1. oldalról)

számlázott, a tagok, nem tag tulajdonosok által igénybe vett közüzemi szolgáltatás ellenértékét nem a mért fogyasztás alapján, hanem egyéb módon (például a lakások alapterületének figyelembe vételével történő számítás révén) állapítja meg.

A lakásszövetkezet által igénybe vett közvetített szolgáltatások adója – amennyiben annak valamennyi törvényi feltétele fennáll – levonható adóként, az ezen szolgáltatások továbbszámlázása során kiszámlázott – változatlan %-os mértékű – adó összege viszont fizetendő adóként szerepeltetendő a lakásszövetkezet áfa bevallásában.

A lakásszövetkezetnek a tagok és nem tag tulajdonosok felé közvetített közüzemi szolgáltatása – az áfa törvény 8. § (4) bekezdésére is tekintettel – folyamatosan teljesített szolgáltatásnak minősül (az áfa törvény 13. § (1) bekezdés 23. pont alapján).

A folyamatosan teljesített szolgáltatás teljesítési időpontja az áfa törvény alkalmazásában az áfa törvény 16. § (6) bekezdés előírása alapján állapítandó meg, vagyis a folyamatosan teljesített szolgáltatás teljesítési időpontja az egyes részfizetések esedékességének napja. Az áfa törvény folyamatosan teljesített szolgáltatásokra meghatározott speciális szabályaihoz követhetően az ilyen szolgáltatásoknál az előleg fogalma (szolgáltatásnyújtás teljesítését megelőzően fizetett, az ellenértékbe beszámítható pénzüsség) értelmezhetetlen. A lakásszövetkezet által közvetített közüzemi szolgáltatásoknál az egyes részfizetések esedékessége napjának – feltéve, hogy a tagok, nem tagok által havonta befizetendő összegből nem állapítható meg, hogy mennyi a közüzemi szolgáltatás adóköteles ellenértéke – a közgyűlés által előírt pótbefizetések időpontja, ennek hiányában a tárgyévet lezáró közgyűlés napja minősül.

## Ingtatlankezelés

A Korm. rendelet 16. § (10) bekezdése alapján a lakásszövetkezet – mint önálló jogi személy – tulajdonában lévő, közösen használt eszközök (épületrészek) használatáért a tagok, a nem tag tulajdonosok által fizetendő használati, bérleti díjat a lakásszövetkezet alaptevékenysége bevételeként kell elszámolni. Ennek megfelelően a Korm. rendelet hivatkozott előírása is azt tükrözi, hogy az így befizetett összeg a lakásszövetkezet által nyújtott szolgáltatás ellenértéke.

A Korm. rendelet „használati, bérleti díj” fogalom használata ellenére ez a szolgáltatás a lakásszövetkezet tulajdonában lévő, közösen használt eszközök (épületrészek) bérbeadásaként nem értelmezhető a következők miatt: A lakásszövetkezeti törvény 14. § (1) bekezdés szerinti a lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a közgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogá-

nak, vagyis jogos érdekeinek sérelmére, a 44. § rendelkezésének megfelelően pedig a nem tag tulajdonost is megilletik mindazok a jogok, amelyek a tag tulajdonost megilletik. A lakásszövetkezeti törvény nem tartalmaz olyan előírást, mely szerint a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára való jog a tagtól, nem tag tulajdonostól megvonható lenne, a lakásszövetkezet részére fizetendő összeg és a szövetkezeti tulajdon használati joga között szolgáltatás-ellenszolgáltatás viszony állna fenn.

A lakásszövetkezet tagja, illetve a nem tag tulajdonos által a lakásszövetkezet tulajdonában lévő, közösen használt eszközök (határoló falak, födémek, tető, felvonó, szellőző, lépcsőház, elektromos vezetékszerkezet stb.) „használatához” kapcsolódóan fizetendő összeg bérlet ellenértékékként való értelmezését nem támasztja alá a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 423 – 434. § rendelkezése sem. A lakásszövetkezet által nyújtott szolgáltatás a KSH SZJ és annak magyarázata szerint nem sorolható SZJ 70. 20. alá tartozó ingatlan bérbeadási szolgáltatások közé.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 1. § (7) bekezdés rendelkezésének megfelelően a szerződést, ügyletet és más hasonlóan eslekményeket valódi tartalmuk szerint kell minősíteni (az érvénytelen szerződésnek vagy más jogügyletnek az adózás szempontjából annyiban van jelentősége, amennyiben gazdasági eredménye kimutatható).

A lakásszövetkezeti törvény 45. § (1) bekezdés rendelkezését is figyelembe véve a lakásszövetkezeti tag, nem tag tulajdonos részéről a lakásszövetkezeti tulajdonban álló, közösen használt épületrészekkel összefüggésben fizetendő összeg a lakásszövetkezet által nyújtott üzemeltetési, ingatlankezelési szolgáltatás ellenértéke. E szolgáltatás döntően a rendeltetészerű használatra való állapot fenntartásából, az üzemeltetésből áll.

A Korm. rendelet előírásából kitűnően a tagnak, a nem tag tulajdonosnak a saját közüzemi fogyasztásáért fizetett ellenértéken, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában lévő, közösen használt eszközök (épületrészek) felújításáért fizetendő külön hozzájárulásán kívül a tag, nem tag tulajdonos részéről fizetendő összeg e szolgáltatás ellenértékét képezi. A szolgáltatás ellenértéke megállapítása során figyelembe vett költségek között van a lakásszövetkezeti általános költség, a lakásszövetkezeti tulajdonban lévő, közösen használt kémény seprésének a költsége, az egyéb lakásszövetkezeti tulajdonban lévő közösen használt épületrészek világításának, fűtésének, takarításának, javításának, karbantartásának, biztosításának stb. költsége.

Figyelemmel arra, hogy a lakásszövetkezetnek a tag, nem tag tulajdonos részére nyújtott, előzőek szerinti, áfa törvény 8. § (1) bekezdés alá tartozó szolgáltatása az áfa

törvény 1-2. számú mellékleteiben nem szerepel – az olyan lakásszövetkezetnek, amely nem alanyi adómentes áfa adóalany <196>, a szolgáltatásról kiállított számlában az áfa törvény 28. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően 20%-os mértékű adót kell szerepeltetnie.

Amennyiben a tag, nem tag tulajdonos részéről a lakásszövetkezetnek havonta fizetendő összegből nem állapítható meg, hogy mennyi az ezen (ingatlankezelési) szolgáltatás ellenértékül szolgáló összeg, a konkrét ellenérték ismeretének hiánya miatt az így beszedett összegek nem minősülnek előlegnek sem. Ezért annak beszédésekor sem áfa fizetési, sem áfa törvény szerinti bizonylatolási kötelezettség nem keletkezik.

A szolgáltatás ellenértéke általában csak akkor válik ismertté, amikor azt a közgyűlés elfogadja. A közgyűlés a tényleges kötelezettségek alapján fogadja el az éves előirányzat felhasználását és dönt a maradvány felosztásáról vagy előírja a tagok pótbefizetési kötelezettségét. Az ingatlankezelési tevékenység utáni adófizetési kötelezettség keletkezésének napja az a nap, amely időpontig valamennyi tagnak maradéktalanul meg kell fizetnie a közgyűlés által elfogadott éves ellenérték teljes összegét (a pénzbefizetési kötelezettség időpontja), ennek hiányában pedig a tárgyévet lezáró közgyűlés napja.

## Felújítási tevékenység

A Korm. rendelet 16. § (11) bekezdés rendelkezésének megfelelően a lakásszövetkezet – mint önálló jogi személy – tulajdonában lévő, közösen használt eszközök (épületrészek) felújításáért fizetendő külön hozzájárulást végleges pénzeszköz átadásként kell elszámolni. A felújítási hozzájárulás a befizetés időpontjában nem lakásszövetkezeti értékesítés ellenértéke, hiszen az későbbi időpontra tervezett, illetve soron kívül szükségessé váló felújítások fedezetét képezi.

A felújítási hozzájárulás a befizetés időpontjában nem kezelhető előlegként annak ellenére, hogy azt a teljesítést megelőzően fizetik. A befizetett összeg konkrét értékesítéshez nem kapcsolható a felújítási alap felhasználását megelőzően, ugyanis a felújítási hozzájárulás megfizetése időpontjában még nem lehet tudni, hogy ezt az összeget a lakásszövetkezet mire fogja használni. Ezért a beszedett összeg után a befizetés időpontjában áfafizetési-kötelezettség nem keletkezik, az áfa törvény szerinti bizonylatot kiállítani nem kell.

Szolgáltatásnyújtás – így áfafizetési-kötelezettség – a konkrét felújításra szedett hozzájárulások tekintetében a felújítás befejezésekor valósulhat meg, ennek ellenértéke a lakásszövetkezet alapszabályában (vagy más belső szabályzatában) meghatározott felosztási mód szerint terhelhető a tagokra, nem tagokra. A lakásszövetkezet akkor illeti meg e felújítással kapcsolatban az adólevonási jog, ha azzal összefüggésben adófizetési kötelezettség is terheli.

# Állásfoglalás

## A lakásszövetkezetek áfa-beli megítéléséről a PM-APEH 2006. augusztus 28.-i tájékoztatója alapján

A Pénzügyminisztérium forgalmi adók, vám és jövedéki adó főosztálya az APEH adójogi főosztályával egyeztetett tájékoztatót adott ki 2006. augusztus 28.-án a lakásszövetkezetek áfa-beli megítéléséről. Ez a tájékoztató alapvetően kiváltja a PM korábbi 2003-ban kiadott hasonló tárgyú tájékoztatóját.

A lakásszövetkezetek előtt ismeretes, hogy a LOSZ az elmúlt három és fél évben milyen erőfeszítéseket tett a lakásszövetkezetek tagi, nem tag tulajdonosi befizetésének számlaadásával, illetve az ehhez kapcsolódó áfa megítélésével. A 2003-ban közzé tett hivatalos PM tájékoztató az elmúlt időszakban számos vita és értelmezési probléma kérdésévé vált. A PM-mel kezdeményezett legmagasabb szintű egyeztetések hatására ez év augusztus végén megjelent egy új jogalkalmazói értelmezés. Ez a tájékoztató azonban nem tükrözi a LOSZ által képviselt következetes álláspontot két vonatkozásban: egyrészt az országos szövetség nyomtatékos felhívásának és kérésének ellenére közvetlenül a tájékoztató kiadása előtt PM az egyeztetést elmulasztotta, másrészt a közreadott legfrissebb tájékoztató továbbra is alapvető fogalmi és értelmezési hiányosságokat tartalmaz. A LOSZ-nak mindenek előtt pontosan a fogalmi és a tulajdonviszonyokhoz kapcsolódó jogi értelmezés volt az egyeztetések során a kiinduló pontja és miután ezekben a kérdésekben a most hatályos tájékoztató kiadása előtt a végső egyeztetés elmaradt, az országos szövetség kénytelen álláspontjában e hiányosságokra feltétlenül visszautalni.

Mindenek előtt a LOSZ szükségesnek és indokoltnak tartja hangsúlyozni azt, hogy a 2006. augusztus 28.-án megjelent PM-APEH tájékoztató nem tekinthető jogszabálynak (mint ahogy a 2003-ban kiadott hasonló tárgyú PM tájékoztató sem, továbbá nem tekintette jogszabálynak a LOSZ a saját e tárgyban közreadott és az elmúlt időszakban is hangoztatott, illetve fenntartott javaslatát sem). Továbbra is az adott jogszabályi környezetben a lakásszövetkezetek vezetőinek a kötelessége, hogy az adott kérdésben, az ismert jogszabályi környezetben milyen jogalkalmazói álláspontot alkalmaz, illetve hajt végre.

Az APEH honlapján közzétett és olvasható tájékoztató első két szakaszát (az „Ingatlan kezelés” bekezdésig) a szövetség alapvetően helyes jogszabályi környezetként való bemutatásának tekinti. Kifogásolható azonban a LOSZ részéről az ingatlan kezelés címszóval kezdődő szakasz. Az országos szövetség álláspontja szerint a használatba adás valóban gazdasági tevékenység és mint szolgáltatás ellenértékéért kapott használati (bérleti díj) semmiképpen nem lehet a lakásszövetkezet saját tulajdonában álló épületrészének fenntartásával összefüggésben jelentkező ingat-

lankezelési tevékenység ellenértéke. Ez a két gazdasági tevékenység és ezek mind fogalmukban, mind tartalmukban lényegesen elkülönülnek egymástól. Az egyik gazdasági tevékenység, a használatba adás az a tag, nem tag tulajdonos irányába nyújtott, az alapszabály keretében meghatározott szolgáltatás. Ennek KSH száma 70.20.11.2. A lakásszövetkezet saját tulajdonának saját maga által végzett fenntartása, ami ugyancsak az alapszabály szerint a lakásszövetkezet feladata nem minősíthető tagi, nem tag tulajdonosi szolgáltatásnak. Az a tény pedig, hogy a lakásszövetkezet egy adott gazdasági tevékenységből – akár alaptevékenységi, akár vállalkozási tevékenységből – származó bevételét mire fordítja, azt kizárólag a lakásszövetkezet közgyűlése jogosult eldönti. A használati díjat (ki nem mondottan, de valójában mégiscsak non-profit szervezetként) a lakásszövetkezet közgyűlése – havi fizetési kötelezettségre lebontva – úgy állapítja meg, hogy a használatba adott saját tulajdonú épületrészek használatra alkalmas állapotban tartásának ráfordítása éves viszonylatban várhatóan milyen nagyságrendű lesz. Így továbbra is alapvetően helyesnek minősíti a LOSZ is azt, hogy a havonta befizetett tagi nem tag tulajdonosi használati díj bevételből nem állapítható meg sem a használatba adás, sem a lakásszövetkezet tényleges működésének költsége.

Ennek tényleges mértékét a lakásszövetkezet gazdálkodási évét lezáró, – a gyakorlatban a rákövetkező év május 31-ig bekövetkező – közgyűlés a zárszámadás, a mérleg és az eredmény kimutatás elfogadásával állapítja meg, azaz ez az időpont tekinthető a nyújtott gazdasági tevékenység(ek) teljesítési időpontjának és a számla kibocsátásának időpontjával is. E tekintetben a hivatkozott PM-APEH tájékoztató kitételei vitamentesek.

A közelmúltban közzétett tájékoztató a Ptk. bérbeadásra vonatkozó szabályaira hivatkozva kísérli meg cáfolni a lakásszövetkezetek használatba adással összefüggő gazdasági tevékenységének értelmezését. Áttekintve a Ptk. idevonatkozó szakaszát megállapítható az, hogy ez az okfejtés nem valós, hisz a lakásszövetkezet közgyűlése az alapszabályban és a házirendben meghatározott használatba adás keretei között határozatlan időtartamra, díjfizetés mellett, használatra alkalmas állapotban, a tagok nem tag tulajdonosok, illetve harmadik személy irányába is korlátozás nélkül rendeltetésszerűen biztosítja a használatba vételt. Megjegyzendő e helyütt az is, hogy a Ptk-t csak akkor kell alkalmazni, ha az ágazati törvény vagy az ezt alátámasztó kiegészítő jogszabályok egy adott kérdésben megfelelően eligazítást nem nyújtanak. A lakásszövetkezetek esetében ez utóbbi nem áll fenn, miután a lakásszövetkezeti törvény és a számvitelről szóló törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet a tulajdoni, a használati és az ezekkel kapcsolatos gaz-

dálkodás elszámolási kérdéseket megfelelően és körültekintően szabályozza. Alapvetően megjegyzendő az is, hogy a lakásszövetkezet sem vehet fel olyan tevékenységet tevékenységi jegyzékébe, amely saját tulajdonának, saját maga számára végzendő tevékenységének ellátását szolgálja. Ez példátlan lenne a gazdálkodó szervezetek körében is.

A PM-APEH tájékoztató utolsó fejezete a felújítási tevékenységgel foglalkozik. A LOSZ álláspontja szerint a lakásszövetkezet – a számviteli törvény alapján felhatalmazott kormányrendeletből fakadóan –, mint jogi személy a felújítási célú tevékenysége ellátása érdekében a tagoktól, nem tag tulajdonosoktól végleges pénzeszköz átadásként számol el bevételt. E ponttól kezdődően a lakásszövetkezetnek ez a pénzeszköz már kizárólag saját vagyonának minősül és valójában a tag (és nem tag tulajdonosok) felé erről csak az alapszabályban meghatározott beszámolási kötelezettséggel tartozik. A beszámolási kötelezettség azonban nem számviteli értelemben vett beszámolással egyenértékű, hanem a lakóépülete(ke)n végzett, a közgyűlés keretein belül megállapított és elvégzett felújítások tényszerűségéről szóló jelentést foglalja magába. Ebből fakadóan a tájékoztató utolsó fejezetében leírtak mind számviteli, mind adójogi szempontból értelmezhetetlenek.

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége Elnöksége álláspontja kialakításánál figyelembe vette az e tárgyban kialakított korábbi javaslatait, a PM-mel történt egyeztetések során elhangzott érveit, a belső szakmai egyeztetésen kialakult véleményeket, valamint a lakásszövetkezetek azon sajátos helyzetét, hogy indokoltnak tartják az áfa-beli megítéléssel kapcsolatos széles körű és körültekintő ajánlások kiadások szükségességét. Az elnökség sajnálatosnak tartja, hogy a Pénzügyminisztérium az ágazaton belüli szakmai sajátosságok és társadalmi viszonyok alapvető kérdéseit figyelmen kívül hagyja és érzékelhetően az állami költségvetés bevételszerző szempontjait tekinti jogalkalmazói tájékoztatójának összeállításánál mértékadóknak. Ez ellen a nyilvánvalóan sértő magatartás ellen határozottan szükséges fellépni és meggyőződéssel kialakított álláspont megvédését a legmesszebbmenőkig biztosítani szükséges. A LOSZ elnöksége egyidejűleg objektív külső szakértői megkeresések irányába is lépett, melynek eredményéről tagsági körét tájékoztatni fogja. A LOSZ elnökségének állásfoglalása, ismételve a bevezetőben is már hangsúlyozott kitélt, nem tekinthető jogszabálynak, így annak alkalmazása az adott lakásszövetkezetnek saját felelősségi körébe sorolható és nem használható fel hatóság vagy bíróság előtt jogforrásként.

*Budapest, 2006. szeptember 11.*

**LOSZ Elnökség**

# Az Országos Szövetkezeti Tanács véleménye az Új Magyarország Fejlesztési Terv (UMFT) című társadalmi vitaanyagról

A Magyar Köztársaság Kormánya elkészítette és társadalmi vitára bocsátotta a nemzeti fejlesztési tervét, mely az EU 2007-2013 közötti költségvetési időszakának Magyarországra irányuló támogatási igényét foglalja össze figyelemmel az EU költségvetésében rendelkezésre álló 22,4 milliárd euro (8 ezer milliárd forint) keretösszegre. A vitaanyag véleményezésére a szövetkezeti szektor is felkérést

kapott, így valamennyi OSZT-be tömörült országos ágazati szövetkezeti szövetség elkészítette javaslatát, véleményét. Az Országos Szövetkezeti Tanács összegezte az ágazati véleményeket és azt a szövetkezetpolitikai kollégium keretén belül a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség részvételével véglegesítette. Az alábbiakban közzé tesszük az OSZT összegzett véleményét, benne a LOSZ észrevételeit is.

## Az Új Magyarország Fejlesztési Terv általános megállapításai

**I.** Az UMFT nyilvánosságra hozott terve 2007-2013 között az ország olyan kimagasló mértékű – társadalmi célokkal összehangolt – gazdasági fejlesztését irányozza elő, amely alapot teremt az EU fejlett országai állapotához belátható időn belüli felzárkózáshoz. A terv megvalósításához támaszkodik az EU juttatásaira, az állam erőforrásaira, s a magánvállalkozások közreműködésére. Társadalompolitikai céljai között hangsúlyosan törekszik arra, hogy erősítse az öngondoskodás, a szolidaritás, az együttműködés értékeit. Feladatának tartja az esélyegyenlőség elvének érvényesítését, az esélyek újratermelődésének elősegítését, az egyének és közösségek cselekvőképességének növelését. A közreműködő szervezetek vonatkozásában kiemeli a szubszidiaritás elvének alkalmazását, szuverenitásuk megőrzését. Arra is utal, hogy a társadalmi értékek erősödése az UMFT végrehajtása ütemében ugyancsak a célkitűzések részét képezi.

A szövetkezeti mozgalom hazai érdekvédelmi szervei az Országos Szövetkezeti Tanács (OSZT) keretén belül egyetértésüket fejezik ki az UMFT gazdasági és társadalompolitikai célkitűzéseivel, prioritásaival, s az ezek érvényesítését szolgáló módszerekkel.

Az OSZT a fejlesztési tervvel összefüggésben megállapította, hogy a társadalompolitikai értékeknek a gazdasági feladatokkal összekapcsolt érvényesítése a szövetkezetek jellemző vonása. Ebből adódóan hiányolja, hogy az UMFT ezt az összekapcsolt működési elvet érvényesítő szervezetet, szövetkezeti formákat nem nevesíti. Az OSZT álláspontja, hogy az UMFT a szövetkezeti mozgalom értékeit, a szövetkezetekben rejlő emberi erőforrások érvényesítését nem tükrözi és figyelmen kívül hagyja, hogy a szövetkezés keretén belül kialakítható szociális szövetkezetek meghatározó szerepet tölthetnek be a fejlesztési terv célkitűzéseinek hatékony megvalósításában. A szövetkezés, a szociális szövetkezetek alakítása előtérbe hozza az Európai Unió tagországaiban jelentős szerepet betöltő szociális gazdaság kialakítását, megerősítését. A szociális gazdaság a hazai joggyakorlatban és a társadalmi elfogadottság tekintetében még nem kellően ismert és alkalmazott gyakorlat. Az UMFT stratégiai célkitűzéseiben mindezek figyelembevétele alapján helyt és szerepet kell, hogy kapjon a szociális gazdaság,

melynek szereplői lehetnek a szövetkezetek, különös tekintettel a szociális szövetkezetek az alapítványok, egyesületek, MRP szervezetei és a társadalmi civil szervezetek.

Hiányolja továbbá az OSZT, hogy az UMFT átfogóan nem foglalkozik az életminőség javításának részletes kifejtésével. Az egészséges ember, a csökkenő területi különbségek, a javuló társadalmi mobilitás csak az épített környezet és a lakáskörülmények érdemi javításával érhetőek el.

Az OSZT az UMFT véleményezésével összefüggésben megállapította, hogy az elmúlt évek, évtizedek során mind a hazai gazdasági élet, mind a befektetni szándékozók szempontjából lényegében hiányzott a stabilitás és a kiszámíthatóság. Az OSZT elvárja, hogy az UMFT egyik legfontosabb stratégiai célja a stabilitás és a hosszú távú kiszámíthatóság kell, hogy legyen.

A súlypontok tekintetében ugyanakkor a program leírása alapján ma még nem tűnik egyértelműnek, hogy a fejlesztési programokban kik lesznek a kiemelt kedvezményezettek. Nem mindegy ugyanis, hogy e jelentős források szélesebb közösségek által ellenőrzött fejlesztési projekteket, vagy szűkebb magánérdekeltség által megvalósuló fejlesztéseket támogat. Ezért az OSZT a jelentősebb létszámú kis- és középvállalkozásokat egyenrangú partnerként tömörítő szövetkezeti együttműködések preferált támogatásának elvét is szükségesnek látja már a tervezés ezen szintjén rögzíteni.

**2.** Az országról adott helyzetértékelés a szövetkezetek állapotára is jellemző. Az OSZT ezt kiegészíti azzal, hogy a rendszer-változást követő években a szövetkezetekkel szemben megnyilvánuló politikai bizalmatlanság súlyos károkat okozott.

Az UMFT szolgáltni kívánja a „duális jellegű gazdasági szerkezet” módosítását (15. old.), így a szövetkezetek változatos formái (beszerező-termelő-feldolgozó-értékesítő), a vertikális integráció révén erre alkalmasak lehetnek. A „társadalmi zárványok” (27. old.) feloldása, a közmunkák vállalkozói formában való szervezése szövetkezetek (szociális szövetkezetek, munkaszövetkezetek) útján is megoldható. (44-45. old.)

**3.** Az OSZT indokoltan tartja, hogy az ország felemelkedése szempontjából az 1. prioritás (és operatív program) nagyobb részarányt kell, hogy képviseljen éppen az előbb említett célcsoport a szövetkezetek, a szö-

vetkezés fokozottabb ösztönzése érdekében, hiszen ennek hatása mind az elemző részben bemutatott foglalkoztatási problémákra, mind a regionális programokra pozitív lehet.

„A környezeti és energetikai fejlesztés” (70. old.) céljait más vállalkozási formák mellett a szövetkezetek is szolgálhatják, pl. a bioenergia program is szövetkezeti vertikumban található legkedvezőbb megoldást (biomassza 72. old.).

„A köz- és lakóépületek energia megtakarítást szolgáló korszerűsítése” (71. old.) lakásszövetkezetek útján az eddigi tapasztalatok alapján sikeresen folytatható.

„A megújuló vidék: a rurális térségek (tanyavilág, aprófalvak, nemzeti kisebbségek lakta vidékek, nagyarányú cigánynépességgel rendelkező térségek – 77. old.) fenntartható fejlesztése nyilvánvalóan csak az önmagukban vállalkozni nem képes lakóik gazdasági-humánpolitikai célok megvalósítására létrehozott faluszövetkezete keretében, a közmunkára, szociális támogatásra szolgáló támogatások összpontosításával nyerhet megoldást. A szövetkezés, a szövetkezetfejlesztés fontos szerepet tölthet be „az elmaradt térségek” felzárkóztatásában.

A „tájökológiai szemlélet erősítése” pedig a szövetkezeti közösségi alap felhasználásával megvalósított akciók (pl. virágos falvak) révén is elősegíthetők (74. old.).

Az UMFT társadalmi megújulást, a társadalmi kohézió erősítését előirányozó intézkedései keretében a szövetkezetek ugyancsak fontos szerepet tölthetnek be.

Az OSZT álláspontja szerint a „humán infrastruktúra fejlesztése” (62. old.) címben támasztott igényben körvonalazott szervezet tulajdonképpen maga a szövetkezet.

Az államilag finanszírozott szolgáltatások (65. old.) biztosításában szerepet vállaló civil szervezetek között – a közösségi alap lehetőségét is figyelembe véve – fontos szerepet tölthetnek be a szövetkezetek.

Az oktatási rendszer keretében szükséges a szövetkezeti elvek megismertetése, a szövetkezetről, mint gazdálkodó szervezeti formáról hatékonyabb, a jelenleginél lényegesen magasabb arányú (óraszámú) képzési formában kell foglalkozni és indokolt a szövetkezeti gyakorlat (iskolaszövetkezetek változatos formái keretében) elősegítését (67. old.) is támogatni.

Változatos szervezeti formák mellett kiemelkedő szerepük lehet a szövetkezeteknek a kistérségi közösségi központok működtetésében (69. old.). Komplex program keretében elősegíthetik a közösségek megújulására, önszerveződésként erősödésére irányuló törekvéseket is.





A szövetkezetek horizontális és vertikális integrációi fontos szerepet tölthetnek be az ésszerű területi kohéziók megvalósulásában.

„A területi kohézió érvényesítésének legfontosabb szereplői a régiók” (49. old.). A szövetkezetek integrációs törekvései (ÁFÉSZ gazdasági csoport, Coop-Hungary, Hangya együttműködés) jól szolgálják a gazdasági érdekek által meghatározott régiók megszilárdulását.

Az UMFT bátorít a kkv-ék közötti együttműködésre (52. old.). A szövetkezetek számos ágazata (fogyasztási, mezőgazdasági, ipari) nélküli a rendszerváltozás során privatizált „termékpályás”, nagykereskedelmi feladatokat ellátó beszerző-értékesítő szerveződések. A hiányzó, s emiatt a termelők versenyképességének hátrányos helyzetet javító szövetkezetek létrehozása támogatási programot igényel. Ebből adódik, hogy a „speciális adottságokkal rendelkező falusi térségek” (57. old.) fejlesztésének eszközei lehetnek a szövetkezetek. A vidék fejlesztése és az agrárfejlesztési kérdések kezelése tekintetében megkerülhetetlen a hazai pénzügyi programot között 100%-ban magyar tulajdonban lévő integrált takarékszövetkezetek szerepe. A takarékszövetkezetek olyan településeken is jelen vannak, ahol mind ez ideig gazdasági érdekeltség hiányában más pénzügyi intézmények sem nyitottak.

Az országhatárokat is átlépő hatáskörű fejlesztést (75. old.) szolgálhatnak az EU szövetkezetek. Jogi szabályozása európai területi együttműködésre is lehetőséget ad (78. old.), erről az UMFT egyetlen programja sem rendelkezik.

Az Új Magyarország Fejlesztési Terv végrehajtását szolgáló szervezetekben való szövetkezeti közreműködés.

Az államreform megvalósításába az UMFT a társadalmi partnerek aktív bevonását jelzi (85. old.). Ide kell sorolni a szövetkezeti szövetségeket.

A jó minőségű projektekkel való ellátás, ennek szakértői segítése a szövetkezetek erősödésének fontos eszköze (89. old.). A szövetkezeti szövetségek ebben feladatokat vállalhatnak, megfelelő programok kialakítása mellett.

Az UMFT végrehajtásában „közműködő szervezetek (ksz)” között a szövetkezeti szövetségek, vagy országos képviselőtükhöz az Országos Szövetkezeti Tanács (OSZT) is kapjanak helyet (99. old.).

Az Operatív Program monitoring bizottsága tagjai között (101. old.) az OSZT is kapjon megjelölést.

A Nemzeti Agrár-vidék fejlesztési stratégia és az UMFT közötti összhang megteremtésében (108. old.) az érdekelt szövetkezeti

szövetségek is vegyenek részt. (Hasonlóan a Nemzeti Akcióprogrammal való összhang (115-116. old.) megteremtésével is.)

Az előző pontban megfogalmazott alapján, továbbá a régiók specifikus helyzetére tekintettel az OSZT megfontolandónak tartja a Közép- Magyarországra meghatározott arány csökkentését a területi és gazdasági kiegyenlítés érdekében. Az OSZT a kkv-k tökéllátottsága és finanszírozási gondjainak érdekében kiemelt fontosságúnak tekinti a garanciaalapok rendszerének megerősítését, értelemszerűen kiterjesztve az agrárágazat határterületét jelentő beszerző- értékesítő szövetkezeti szektorra. Ugyan az 5. melléklet foglalkozik az önálló pénzügyi alapként működő Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alapból (EMVA) finanszírozandó Nemzeti Agrár- és Vidékfejlesztési Stratégiával (NAVS), de sem e melléklet, sem az FVM NAVS-re vonatkozó dokumentuma lényegében nem tekinti kifejezett feladatának a mezőgazdasági ágazatra épülő szövetkezeti feldolgozószektor felzárkóztatásának előmozdítását. E nélkül ugyanakkor prognosztizálható, hogy a nagy tőkeerejű cégek saját érdekeiknek megfelelően alakítják az agrárszerkezetet, a vidéki életkörülményeket és ez által a vidék népesség megtartó képességét.

Az UMFT sikeres megvalósítása elképzelhetetlen a társadalmi és civil szervezetek aktív és hatékony közreműködése nélkül. A társadalmi szervezetek helyének, szerepének, közreműködőik funkcióinak kidolgozásában az UMFT adós maradt. Szükséges itt arról is említést tenni, hogy az UMFT eredményes végrehajtásában a társadalmi civil szervezetek – közöttük az OSZT és a szakmai ágazati szövetkezeti országos érdekképviselők – nemzetközi tapasztalatai, hazai információi felbecsülhetetlen támogatást adhatnak. A hazai civil szervezetek képviselhetik az egyes ágazatokat nemzetközi szervezetekben. A képviselői tagság költsége (tagdíja) azonban a civil szféra szűkös finanszírozási forrásai miatt jelentős terheket rónak az országos szövetségekre. Ezekre a terheken az UMFT speciális programjának keretén belül enyhíteni kellene.

## Összefoglalás

Az UMFT legfontosabb célja a foglalkoztatás bővítése, a növekedés feltételeinek és a gazdasági egyensúly megteremtése, illetve annak fenntartása. A foglalkoztatás bővítésének lehetőségei között az OSZT javasolja megvizsgálni a szövetkezetek létesítése segítésének lehetőségeit mindazokon a területeken régiókban, foglalkoztatási övezetekben,

ahol a gazdasági társaságokra épülő foglalkoztatás bővítés nem hatékony. Az OSZT álláspontja szerint a szövetkezeti foglalkoztatás inkább a képzetleneket, kevésbé képzetteket nagyobb arányban tudná felőlelni és bizonyos mértékig a be nem jelentett foglalkoztatást is tudná csökkenteni. Az OSZT javasolja, hogy regionális szinten szükséges megvizsgálni annak a lehetőségét, hogy mindez milyen formában volna megvalósítható. A szövetkezeti forma előnye két szempontból kétségtelen a gazdasági társaságokkal szemben.

Az egyik hogy demokratikus a döntéshozatali mechanizmusa, nem, vagy nem tisztán tulajdoni hányad alapú, a másik, hogy rugalmasan és egyszerre alkalmas bizonyos korlátozások között a tőke-, a munka-, a személy- és a tevékenység egyesítésre. A gazdasági társaságok mindegyike együttesen és azonos szinten nem képesek. Ha a piaci folyamatok nem tudják a munkaerő keresleti kínálati viszonyokat kiegyensúlyozni, nem tisztán piaci megoldásokhoz kell folyamodni. A prioritások közül a szövetkezetek számára értelemszerűen a gazdaság fejlesztésében és a társadalom megújításában lehet és kell nagyobb szerepet szánni, de adott esetben területfejlesztési célok megvalósítása érdekében is szerepet kaphatnak.

Az innovatív tudásalapú gazdaság megteremtése során mind az innovációs tevékenység, mind a K+F tevékenységek támogatása, mind a kkv-k jövedelemtermelő képességének javítása, különösen a szervezetfejlesztés és a közöttük megvalósuló együttműködés bátorítása megvalósulhatna részben szövetkezeti keretek között is.

A társadalom megújulása körében nagy lehetőségek vannak a szövetkezeti formában a foglalkoztatottság, foglalkoztathatóság javítása körében, bizonyos régiókban, kistérségekben, ahol eddig a foglalkoztatás bővítése, valamint a szolgáltatás fejlesztése nem járt eredménnyel, sőt az utóbbi időben stagnálás vagy visszaesés mutatkozott. A társadalmi részvétel és befogadás elősegítése körében pedig a szociális szövetkezetekre helyeződhet sokkal nagyobb hangsúly, a szabályozásuk alapján erre alkalmasak.

Az OSZT mindezeket túl javasolja az életminőség átfogó javításával foglalkozó stratégia bővebb kifejtését, az épített környezet és a lakáspolitikai fejlesztését a nemzetgazdaság stabilitásának és kiszámíthatóságának megteremtését.

Budapest, 2006. szeptember 6.

**Farkas Tamás**  
OSZT elnök

A lakásszövetkezeteknek és társasházaknak a 2006. szeptember 1-jén hatályba lépett egyes pénzügyi rendelkezésekről szóló törvény értelmében bejelentéssel kell élniük az APEH felé azon munkavállalójuk vonatkozásában, akik a 125 ezer forint/hó munkaszerződés szerinti alaplábért nem érik el. A bejelentés során szükségessé válik a vonatkozó munkakör FEOR számának ismerete is. Az alábbiakban közzé tesszük a lakásszövetkezetek, társasházak körében szóba jöhető munkakörök foglalkoztatási egységes országos rendszerének (FEOR) jelzőszámait. (A jegyzék nem teljes körű.) A bejelentést a munkáltatónak 2006. október 8-ig

## Tájékoztató

kell teljesíteni. (Hangsúlyozottan csak abban az esetben, ha a dolgozó alaplábére a törvény szerint vélelmezett minimálbér duplájának összegét – 125 eFt/hó – nem éri el. A bejelentéssel egyidejűleg a vélelmezett legkisebb bér után fizetendő járulék helyett a tényleges alapláb szerinti járulék szerinti fizetési kötelezettség válik esedékessé. A bejelentés elmulasztása esetén a munkáltatónak a törvény szerint vélelmezett bér után kell a járulékot fizetnie. A bejelentés egyidejűleg a törvény szerint a kötelezően elvárt bér utáni járulékfizetési kötelezettség alóli felmentést is biztosítja.)  
(Folytatás a 6. oldalon)



Gondnok	5352
Szakmai érdekképviselői vezető	1232
Műszaki munkakörök	
Gépészmérnök	2117
Építőmérnök	2124
Építészmérnök	2123
Mérnök-közgazdász	2129
Szociális munkás	2321
Gazdasági munkakörök	
Közgazdász	2511
Könyvszakértő	2514
Ügyvitelszervező	2515
Egyéb gazd. fogl.	2529
Jogtanácsos	2531
Ügyvéd	2535
Magasan képzett ügyintézők	2910
Technikusok	
Gépészmérnök	3117
Építészmérnök	3123
Számítástechnikus	3139
Műszaki ügyintéző	3199
Munkavédelmi ügyintéző	3152
Gazdasági ügyintéző	
– bér, TB	3604
– pénzügyi	3605

– számviteli	3606
– gondnoksági ingatlanfenntartás	3613
– egyéb ügyintézői	3619
– anyaggazdálkodási	3623
– szállodai ügyintéző	3643
– könyvelő	4111
– bérelszámoló	4112
– anyagkönyvelő	4121
– munkaügyes	4122
– egyéb irodai ügyintéző	4129
– titkárnő	4191
– gyors és gépiró	4192
– pénztáros	4219
Építőipari foglalkozások:	
– kőműves	7611
– felvonószerelő	7623
– villanyszerelő	7624
– épületszigetelő	7631
– burkoló	7634
– festő, mázó	7635
– lakatos, csőszerelő	7621
– takarító	9111
– szobalány	9115
– portás	9121
– éjjeliőr	9122
– kézbesítő	9124
– rakodómunkás	9132
– segédmunkás (alkalmi munkás)	9190

## A cégbejegyzési eljárási kérelem változásairól

A cégbejegyzési eljárás és a cégnyilvántartás egyes kérdéseiről rendelkezik a 21/2006 (V. 18.) sz. Igazságügyi Miniszteri (IM) rendelet, mely 2006. VII. 1. naphán lépett hatályban. A felhatalmazást a tárgyi rendelethez cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv., új cégtörvény) 128. §-ának a) pontjában foglalt rendelkezés adta meg. A lakásszövetkezetek tisztségviselőinek, mivel a lakásszövetkezetek cégeljárások alanyai célszerű ismerniük a változásokat.

A cég bejegyzésére irányuló kérelmet – a kérelem papír alapú benyújtása esetén – most már – számítógéppel (írógéppel) kitöltött nyomtatványon kell előterjeszteni. A bejegyzési kérelemhez a mellékletek egy-egy példányát (elméletileg a jelenléti ívet is) eredetiben kell csatolni. Az aláírási címpéldányokat mindig eredetiben kell benyújtani (ebből az is következik, hogy a címpéldányokat be kell nyújtani). A cég bejegyzésére irányuló kérelem elektronikus úton történő benyújtásának szabályait külön rendelet állapítja meg (a 24/2006. (V. 18.) sz. IM rendelet).

A bejegyzést kérőnek a cégbejegyzési kérelmet tartalmazó nyomtatvány első – általános – azokat az adatokat kell feltüntetnie, amelyekkel nem a cégbírósg egészíti ki hivatalból a cégjegyzéket. A nyomtatványon azt is fel kell tüntetni, ha a cég létesítő okirata szerződés minta alkalmazásával készült. A nyomtatvány második részében pedig a bejegyzést kérőnek a választott cégformától függő adatokat kell a megfelelő rovatokban feltüntetnie.

A cég jegyzett tőkéjét minden esetben egész száma kerekítve kell meghatározni, továbbá a cég főtevékenységét (tevékenységi köreit) a KSH által kiadott hatályos nomenklátúra szerint kell felsorolni, a TEÁOR szám után feltüntetve a KSH közleményben szereplő évszámot (annak utolsó két számjegyét) is. Ha a bejegyzést kérő a nyomtatványon több tevékenységi kört is feltüntet, a nyomtatványon, illetve a tevékenységre vonatkozó cégjegyzékrovatban első helyen a cég főtevékenységének kell szerepelnie (eddig ez nem volt kötelező előírás).

Ha a cégbírósg a Ctv. alapján a cégiratokat elektronikus okirattá köteles átalakítani, az átalakítás lapolvasó berendezés (szkenner) útján történik. Az átalakítás érdekében a bejegyzési (változásbejegyzési) kérelemnek és mellékleteinek egy példányát összetűzés (összekapcsolás) nélkül kell benyújtani. A cégbírósg az elektronikus úton feldolgozott cégiratokat az elektronikus irattárba fokozott biztonságú elektronikus aláírással és időbélyegzővel ellátva helyezi el.

Fontos, hogy a fenti szabályok, ha a hivatkozott rendelet eltérő szabályozást nem állapít meg, megfelelően irányadók a változás bejegyzése iránti kérelem benyújtása esetén is. A változásbejegyzési kérelem előterjesztésére szolgáló nyomtatványon fel kell tüntetni, ha a cég a létesítő okiratának módosítása során a szerződés minta alkalmazására tér át vagy a létesítő okirata módosításával a szerződés mintát a továbbiakban mellőzi. Mód van ugyanis szerződés minta alkalmazásával céget alapítani (lakásszövetkezetnél erre nincs mód) és a szerződés minta alkalmazásáról a későbbiekben lemondani.

A változásbejegyzési kérelmet tartalmazó nyomtatványon az eddigieknek megfelelően fel kell tüntetni a cég nevét, székhelyét és cégjegyzékszámát is. Az egyes cégjegyzék-adatok változásának bejelentésére kiegészítő lap szolgál. A nyomtatványon fel kell tüntetni a korábbi (megváltozott) adatot, rovatszámával (alszámával) együtt, és utalni kell arra, hogy ezen adat törlését kéri. A rovat következő alszáma alatt kell szerepeltetni a bejegyzési új adatot. Jogszabályban meghatározott esetben (szinte minden esetben) a változás időpontját is meg kell jelölni. A jogi képviselő a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt létesítő okirata a Ctv.-ben előírt alakítások alkalmazása mellett az okirat aláírásának időpontját is feltünteti. A cég elleni bírósági végrehajtás elrendelése esetén a cégjegyzékben fel kell tüntetni a végrehajtást elrendelő bíróságot, a bírósági végrehajtási ügy bírósági ügyszámát (lajstromszám), valamint a bírósági végrehajtás elrendelésének időpontját.

A cég székhelyének más cégbírósg illetékességi területére történő áthelyezése esetén az új székhely bejegyzése során a cégjegyzékben fel kell tüntetni a cég korábbi cégjegyzékszámát, valamint azt a cégbírósgot, amelyik a céget a székhelyének áthelyezését megelőzően nyilvántartotta.

Új intézménye a cégeljárásnak a névfoglalás iránti kérelem, mely esetén az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerinti illetéket kell fizetni. A névfoglalás iránti kérelemben legfeljebb 5 név (rövidített név) tüntethető fel. A névfoglalás iránti kérelemben meg kell jelölni a cég tervezett székhelyét. A kérelem elbírálására e székhelyét.

hely szerinti cégbíróság az illetékes. A névfoglalás érvényességét nem érinti, ha a cég bejegyzésére irányuló kérelemben a cég a névfoglalási kérelemben szereplő székhelytől eltérő székhelyet jelöl meg. A fentiekben érintett cégnevek elektronikus úton vezetett nyilvántartása nem különül el a cégnyilvántartási rendszertől, ezért a lefoglalt cégnev bejegyzésével egyidejűleg a cégbíróság a cégnev mellett feltünteti a névfoglalás tényét. A bejegyzési kérelemben fel kell tüntetni, ha a cég névfoglalással élt. A cégbíróság a cégbejegyzési (változásbejegyzési) kérelemtől hozott jogerős határozatával egyidejűleg a bejegyzés elrendelése esetén a cégnev mellől törli a névfoglalás tényét. A bejegyzési kérelem visszavonása vagy elutasítása esetén a lefoglalt cégnev törlésére is sor kerül. A cégbíróság a névfoglalást elektronikus úton automatikusan törli, ha a bejegyzési kérelem benyújtása a névfoglalás bejegyzésétől számított 60 napon belül nem történt meg.

A cégiratokról a cégbíróság a cégjegyzék részét képező számítógépes nyilvántartást vezet. Az iratjegyzék tartalmazza:

- a) a kezdő irat megnevezését, érkezésének időpontját,
- b) az utóirat megnevezését, érkezésének időpontját,
- c) az a) és b) pontban szereplő iratokkal kapcsolatban hozott cégbírósági határozat (határozatok) számát, illetve a határozat jogerőre emelkedésének időpontját, utalva arra az iratra, amelynek alapján a határozat (végzés) meghozatalára sor került,
- d) az elektronikus formában rendelkezésre álló iratok (beadványok, határozatok) megnevezését.

A fentiekben ismertetett rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését (2006. július 1. napját) követően benyújtott cégbejegyzési (változásbejegyzési) kérelmek, illetve egyéb cégügyek esetén kellett elkezdeni alkalmazni.

## Magyar Közlönyben megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2006. június 26-tól – 2006. augusztus 4-ig)

### 38/2006. (VI.26.) GKM r. MK 76. szám

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

### 1/2006. (VI.26.) IRM r. MK 76. szám

A Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat működéséről, valamint a céginformáció költségtérítéséről

### 141/2006. (VI.29.) Korm. r. MK 79. szám

A szociális szövetkezetekről

### 38/2006. (VI.30.) ME h. MK 80. szám

Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal elnöke megbízásának visszavonásáról

### 2006: LVIII. tv. MK 83. szám

A közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. Törvény módosításáról

### 1068/2006. (VII.13.) Korm. h. MK 84. szám

A kormány kabinetjeiről

### 2006: LIX. tv. MK 86. szám

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról

### 2006: LX. tv. MK 86. szám

A házipénztár adóról

### 2006: LXI. tv. MK 86. szám

Egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról

### MK 87. szám

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2006. augusztus 1-je és augusztus 31-e között alkalmazható üzemanyagárakról

ESZ-95 olmoztalan motorbenzin	299 Ft/l
ESZ-98 olmoztalan motorbenzin	309 Ft/l
Gázolaj	285 Ft/l
Keverék	316 Ft/l

### 48/2006. (VII.21.) GKM r. MK 88. szám

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

### 10/2006. (VII.24.) MNB r. MK 89. szám

A jegybanki alapokat mértékéről  
A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. Törvény (a továbbiakban: Mnbvt.) 60. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján fennálló jogkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. § A Magyar Nemzeti Bank Monetáris tanácsának döntése értelmében a jegybanki alapokat mértéke 6,75 %.
2. § (1) E rendelet 2006. július 25-én lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapokat mértékéről szóló 8/2006. (VI.19.) MNB rendelet
- (3) E rendelet a Magyar Nemzeti Bank az Mnbvt. 60. § (5) bekezdése alapján honlapján és elektronikus hírügynökségi oldalán 2006. július 24-én hirdeti ki.

### 2006: LXIV. tv. MK 90. szám

A Magyar Köztársaság 2006. évi költségvetéséről szóló 2005. évi CLIII. Törvény módosításáról

### 2006: LXV. tv. MK 90. szám

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. Törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról

### 2006: LXVIII. tv. MK 90. szám

A földgazellátásról szóló 2003. évi XLII. Törvény módosításáról

### 168/2006. (VII.28.) Korm. r. MK 93. szám

Az önkormányzati és területfejlesztési miniszter feladat- és hatásköréről

### 2006: LXIX. tv. MK 95. szám

Az európai szövetkezetekről



**Faragó József, született 1942. május 13-án Újpesten. Szakmunkáséveit követően a BM Központi Gépkocsi javító műhelyben kezdett dolgozni 1959-ben esztergályosként. Munkája mellett szorgalmasan tanult, 1964-ben gépipari technikus oklevelet szerzett, melynek eredményeként a Medcor Műveknél, majd a Fővárosi Finommechanikai Vállalatnál dolgozott műszaki ellenőri beosztásban. Házasságkötését követően Újpesten kapott szövetkezeti lakást, ahol nem sokkal később 1977-ben a lakásszövetkezet igazgatósági tagjává választották. Céltudatos, a döntéshozatalban gyors és határozott volt. 1980-ban a főváros egyik legnagyobb**

**lakásszövetkezetének a 3400 lakásos „Berda József” Szövetkezet elnökévé választották. Nagyon fontos volt számára a választók bizalma. Folyton- folyvást azon fáradozott, hogy a lakhatás minősége javuljon, de a költségszint ne emelkedjen, csak esetleg minimális mértékben. Az elsők között szervezte meg lakásszövetkezeténél az önelszámoló karbantartó részleget, és 1986-ban az akkor alakult LÉTÉSZ-nél az Elnökségben vállalt tisztséget. Autodidaktaként megtanulta a számítógép kezelését, programok készítését, mely feladatnak megszállottja lett. Munkáját több kitüntetéssel ismerték el.**

**1990-ben súlyos szív infarktus állította meg lendületes életvitelét, de ezúttal még ő bizonyult erősebbnek. A krízist túlélte, nyugdíjba vonult, de a munka számára továbbra is éltető elem volt. 2006. augusztus 21-én túlhajsolt szíve végleg megállt. Mindnyájunkat nagy veszteség ért halálával. Emlékét megőrizzük!**



**66 éves korában elhunyt Magyar László a Szombathelyi Népfrent Lakásfenntartó Szövetkezet nyugalmazott elnöke. 1978-tól 2002-ig függetlenített elnökként irányította a megyei második legnagyobb lakásszövetkezetét. Ezt megelőzően több éven át társadalmi munkában látta el feladatát. Elnöksége idején egyesült a lakótelepen a négy lakásszövetkezet és jött létre a több ezer lakást ellátó kábeltévé hálózat. A megyei szövetség elnökségi tagja volt. Rendszeresen részt vett a megyei és országos továbbképzéseken. Képessége és készsége alkalmassá tette vezetői megbízásának ellátására. Munkáját a tagság érdekének szem előtt tartása, a kollégák**

**megbecsülése, az együttgondolkodás, az egymás iránti megbecsülés és tisztelet jellemezte.**

**Emlékét megőrizzük!**

# Az elektronikus cégbejegyzési eljárás és cégnyilvántartás egyes kérdéseiről szóló 24/2006 (V. 18.) sz. IM rendelet ismertetése

A cégnyilvántartásról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény adta meg a lehetőséget és a felhatalmazást arra, hogy az elektronikus történő cégalapításra és a változásbejegyzés lebonyolítására, továbbá az elektronikus úton történő iratmegismerésre mód nyíljon az alábbiak szerint.

## A beszámoló elektronikus nyilvántartása (elektronikus irattár)

A Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (a továbbiakban: Cégszolgálat) az elektronikus úton feldolgozott és az elektronikus úton benyújtott beszámolókat elektronikus irattárban őrzi. Az elektronikus irattárban csak az Igazságügyi Minisztérium honlapján közzétett, az Igazságügyi Minisztérium és az Informatikai és Hírközlési Minisztérium által megfelelően minősített ajánlásoknak, illetve szabványoknak megfelelő formátumú, fokozott biztonságú vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus beszámoló helyezhető el. A Cégszolgálatnak kérelemre biztosítania kell, hogy az elektronikus irattárban elhelyezett beszámolókat – a Ctv.-ben meghatározott módon és feltételek mellett – bárki megismerhesse, illetve azokról másolatot kaphasson. A Cégszolgálatnak biztosítania kell továbbá az elektronikus irattár megbízható üzemeltetését, az ott elhelyezett beszámolókat módosítások elleni védelmet, illetve az, hogy jogosulatlan személyek az irattár adatállományához ne férhessenek hozzá. A Cégszolgálat köteles a rendkívüli üzemeltetési helyzetről és annak hatásáról a honlapján haladéktalanul tájékoztatást adni. A tájékoztatás a kormányzati portálon automatikusan megjelenik. Az üzemmenet folytonossága és az adatvesztés elkerülése végett a Cégszolgálatnak mentéseket kell végeznie, és biztosítania kell, hogy szükség esetén az informatikai rendszer egészét helyre tudja állítani.

Elektronikus úton csak a fentiekben meghatározottaknak megfelelően elkészített beszámoló nyújtható be a Cégszolgálatához. A beszámolót, a közzétételi költségterítés megfizetésének igazolásával és – szükség esetén – a jogi képviselő meghatalmazásával egyidejűleg, a Cégszolgálatnak a honlapján feltüntetett elektronikus ügyfélszolgálati címére kell megküldeni. A Cégszolgálat az illetékes cégbíróságnak megküldött értesítést időbélyegzővel vagy megbízható saját időjelzéssel rendelkező fokozott biztonságú elektronikus aláírással látja el.

## Az elektronikus cégbejegyzési (változásbejegyzési) eljárás

Az elektronikus cégbejegyzési (változásbejegyzési) eljárás a cégbejegyzési eljárás és a cégnyilvántartás egyes kérdéseiről szóló 21/2006. (V. 18.) IM rendelet (lásd másik cikkünket) szabályait megfelelően alkalmazni kell. Az elektronikus cégbejegyzési (változásbejegyzési) eljárásban a cég bejegyzésére (változásbejegyzésre) irányuló kérelmet elektronikus nyomtatványon kell előterjeszteni. A nyomtatványok a Cégszolgálat honlapjáról és a kormányzati portálról letölthetők. A nyomtatványok mintáját a 21/2006 Im. Rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. A nyomtatvány kitöltésére is e rendelet rendelkezései irányadók azzal, hogy a kitöltést számítógépes program segíti ellenőrizni.

Az elektronikus nyomtatvány alkalmazásával benyújtott bejegyzési (változásbejegyzési) kérelemnek a kitöltetlenül hagyott rovatokat, valamint a magyarázó szövegeket és lábjegyzeteket nem kell tartalmaznia. A jogi képviselő elektronikus úton csak a fentiekben meghatározottaknak megfelelően elkészített, minősített elektronikus aláírással ellátott okiratot nyújthat be a cégbírósághoz. A cég bejegyzése (változás bejegyzése) iránti kérelmet és mellékleteit – ideértve az eljárási illeték és a közzétételi költségterítés megfizetésének igazolását – tartalmazó elektronikus okiratot a Cégszolgálatnak a honlapján megjelölt elektronikus levélcímére kell megküldeni. A Cégszolgálatnak a cégbejegyzési (változásbejegyzési) kérelem érkezésétől kezdve biztosítania kell, hogy a cég bejegyzése (változás bejegyzése) iránti kérelem és mellékletei biztonságosan, a jogosulatlan hozzáférés, módosítás, törlés vagy megsemmisítés lehetőségének kizárásával érkezzenek meg a cégbírósághoz. A Cégszolgálat a tájékoztatást a cégbírósághoz, pedig az elektronikus igazolást a jogi képviselő elektronikus levélcímére küldi meg. A Cégszolgálat a cégbíróságnak megküldött tájékoztatást időbélyegzővel vagy megbízható saját időjelzéssel rendelkező fokozott biztonságú elektronikus aláírással látja el. Az elektronikus igazolás tartalmazza a cégbejegyzés (változásbejegyzés) iránti kérelem Cégszolgálatához érkezésének időpontját, az informatikai ellenőrzés eredményét (a cégbíróságnak megküldött tájékoztatás tartalmát), az egyedi ügyazonosító számot, a kinstári igazolás sorozatszámát, továbbá a kérelem cégbírósághoz való továbbításának időpontját. Ha a Cégszolgálat a kérelmet azzal a tájékoztatással továbbította a cégbíróságnak, hogy az informatikai szempontból hibás vagy hiányos, az elektronikus igazolásnak azt is tartalmaznia kell, hogy a cégbíróság tanúsítványt, illetve igazolást csak az informatikai szempontból szabályszerűen érkezett kérelem alapján ad ki.

A cég bejegyzése (változás bejegyzése) iránti kérelmet és mellékleteit – ideértve az eljárási illeték és a közzétételi költségterítés megfizetésének igazolását – tartalmazó elektronikus okirat, valamint az ezzel egyidejűleg megküldött tájékoztatás érkezésekor a cégbíróság elektronikus visszaigazolást küld a Cégszolgálatnak. A jogi képviselő részére az elektronikus tanúsítványt, illetve az elektronikus igazolást a cégbíróság időbélyegzővel rendelkező minősített elektronikus aláírással ellátva küldi meg a jogi képviselő elektronikus levélcímére. A tanúsítványt a cégbíróság írásban is megküldi a jogi képviselő címére (székhelyére).

A cégiratok elektronikus úton történő megismerése

Ha a cégbíróságtól vagy a Cégszolgálatól a cégnyilvántartásban elhelyezett elektronikus okirat megküldését kéri, és a kérelmet nem a kormányzati portálon keresztül nyújtják be, akkor a bírósági ügyvitel szabályairól szóló igazságügyi miniszteri rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni az alábbi eltérésekkel. Az elektronikus úton benyújtott kérelmet akkor is a Cégszolgálat elektronikus levélcímére kell megküldeni, ha az elektronikus okirat kiadását a cégbíróságtól kéri.

A kérelemhez csatolni kell a Magyar Államkincstárnak az illeték vagy a költségterítés megfizetésére vonatkozó elektronikus igazolását. Ha a kérelem benyújtása elektronikus úton történik, a Cégszolgálat által megküldött elektronikus igazolás tartalmazza a kérelem érkezésének időpontját és a kinstári igazolás sorozatszámát. Ha az elektronikus úton benyújtott kérelmet a cégbírósághoz címezték, a Cégszolgálat azt haladéktalanul továbbítja a cégbíróságnak. A kérelem érkezésekor a cégbíróság elektronikus visszaigazolást küld a Cégszolgálatnak.

Ez a rendelet is 2006. július 1-jén lépett egy – jelentőséggel nem bíró – kivétellel hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az elektronikus cégbejegyzési eljárás és a cégnyilvántartás egyes kérdéseiről szóló korábbi 40/2004. (XII. 21.) IM rendelet a hatályát veszítette.

## PICOFLUX S 100

A lakások hideg- és melegvízfogyasztásának megbízható méréséhez, elérhető áron



- ✓ Ergonómikus, stabil konstrukció német minőséggel.
- ✓ 1978 óta forgalmazott és folyamatosan fejlesztett.
- ✓ Illetéktelen behatolás, manipuláció elleni védelem.
- ✓ Szárazon futó kivitel, kristálytisztaság leolvashatóság.
- ✓ B-osztályú hitelesítés, tartós mérési pontosság.
- ✓ Nagyobb lakóközösségek számára nagykereskedelmi áron forgalmazzuk.

Almérők szerinti egyéni számlázás esetén az előírt OMH hitelesítési ciklusidő 6 év.

Forgalmazás és kivitelezés:

**ELSTER**

ELSTER Méréstechnika  
2119 Pécel, Határ út 3.  
Tel: (28) 548-000  
Fax: (28) 548-548

**LOSZ Budapest V., Szabadság tér 14. II. 13. 1054 Telefon: 331-1313 Fax: 331-1396**  
**E-mail: [hulosz@t-online.hu](mailto:hulosz@t-online.hu); honlap: [www.losz.hu](http://www.losz.hu)**

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének és az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványának lapja  
Szerkeszti a szerkesztőbizottság  
Felelős kiadó: Farkas Tamás  
1054 Budapest, Szabadság tér 14.  
Készül: SILVER Bt. Felelős vezető: Halászné Táska Rózsa  
HU ISSN 0865-9850

# Otthonunk