

# Otthonunk

XVIII. ÉVFOLYAM 11. SZÁM – 2006. NOVEMBER

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

A LOSZ elmúlt időszakban részben az elektronikusan eljuttatott Hírlevelek útján, részben az Otthonunk hasábjain adott tájékoztatást a 2006. szeptember 1-jétől hatályba lépett egyes pénzügyi és adókérdéseket szabályozó törvény alkalmazásáról. A kiadott tájékoztatók időszakonként frissítést igényelnek, miután számos helyről megkeresés ér a Pénzügyminisztériumot és a PM a korábbi állásfoglalásait kiegészíti, vagy átértékeli, illetve a felvetett kérdések alapján új tájékoztatókat ad közzé. Ezzel összefüggésben szükséges a LOSZ korábbi tájékoztatóját is módosítani. A korábbi tájékoztatóban leírtaktól eltérően, az időközi újra értékelések és értelmezések megfelelően a helyi közlekedési bérlet vagy jegy 2006. szeptember 1-je után továbbra is adómentes természetbeni juttatásnak minősül. Bár oka fogyot-

## TÁJÉKOZTATÓ

tá válik jelen tájékoztató olvasásakor, de meg kell jegyezni azt is, hogy a munkáltatóknak a vélemezett minimálbér kétszeresét meg nem haladó munkavállalói bérek tekintetében 2006. október 12-ig lehetett az APEH felé, az erre a célra rendszeresített bejelentő lapon a valóságos, 125 eFt alatti (2007. január 1-jétől 131.000 Ft alatti) béreket bejelenteni, hogy az aktuális munkavállalói munkabér után kelljen a járulékot fizetni (a LOSZ a bejelentési határidő tekintetében korábbi időpontot jelölt meg, ami az egyébként is nehezen értelmezhető jogszabály hatályba lépését szabályozó rendelkezéseinek félreértéséből

fakadt.) E témával kapcsolatban indokolt a figyelmet arra is felhívni, hogy aki a fenti határidőt elmulasztotta, az jogvesztő, így a vélemezett összeg után kell a járulékot fizetnie. Fontos kiegészíteni a korábbi tájékoztatót azzal is, hogy a jövőben akkor és annyi alkalomkor, ahányszor a munkavállaló bére jutalom, prémium vagy egyéb ok miatt túllépi majd ismét a vélemezett értékhatár alá kerül, az APEH felé a bejelentést meg kell ismételni.

A korábbi LOSZ tájékoztatókban és ajánlásban az érdeklődők olvashattak a cégtelefonok magáncélú használatával összefüggő adókötelezettségről. A Pénzügyminisztérium e témában önálló és részletes tájékoztatót tett közzé, melyet a következőkben teljes terjedelemben közzé teszünk.

**LOSZ Titkárság**

## A Pénzügyminisztérium és az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal tájékoztatója a cégtelefonok magáncélú használatával összefüggő adókötelezettségről

### I. Személyi jövedelemadó, járulékok, társasági adó

A személyi jövedelemadóról szóló (Szja) törvény 69. §-a (1) bekezdésének mb) alpontja és (12) bekezdése szerint 2006. szeptember 1-jétől természetbeni juttatásként adóköteles a cégtelefonok, munkahelyi telefonok magáncélú használata során magánszemély által megszerzett bevétel. Az adóköteles telefon-szolgáltatás körébe tartozik a helyi és távbeszélő-szolgáltatás (SZJ 64.20.11 és 64.20.12), a mobiltelefon-szolgáltatás (SZJ 64.20.13), továbbá az internet-protokollt alkalmazó beszédcélú adatátvitel (SZJ 64.20.16-ból) szolgáltatás magáncélú használata. Az adó mértéke 54 százalék. A juttatás, szolgáltatás miatt a kifizetőt terhelő kiadásból azt a részt kell adóköteles bevételként figyelembe venni, amelyet a magáncélú használat értékéből nem térített meg. A magáncélú használat értéke a kifizetőt az említett telefon-szolgáltatások miatt terhelő kiadásból a forgalomarányos kiadásoknak a tételes elkülönítésével, és a nem forgalomarányos kiadásoknak a forgalomarányos kiadások magáncélú hányada értékével határozható meg vagy választható, hogy a számlaértékből 20 százalék számít adóköteles bevételnek.

1.1. A cégtelefon magáncélú használata miatt adófizetésre kötelezett minden telefontelefonos szolgáltatást előfizető vagy közvetített szolgáltatásként vásárló kifizető (adózas rendjéről szóló törvény – a továbbiakban Art. – 178. § 18. pont), ha a számlával (továbbszámlázással) érintett hívásokról olyan magánszemélyek (is) kezdeményezhetők, amelyek költsége a kifizetőt terheli. A kötelezettség minden intézményre, cégre (egyszemélyes társaságra, eva-alanyokra is) kiterjed. Az egyéni vállalkozó (akkor is, ha eva-alany) kifizetői minőségében kötelezett a cégtelefon magáncélú használata miatt adó fizetésére, azaz akkor, ha a tevékenységében – akár más (cég, intézmény stb.) nevében – közreműködő magánszemély számára telefonhasználatot biztosít. Az „önfoglalkoztató” egyéni vállalkozót ilyen adókötelezettség nem terheli, mivel önmagával szemben nem kifizető, és esetében a törvény a telefonszolgáltatás magáncélú használatát vagy annak lehetőségét nem határozza meg adóztatható körülményként (Szja törvény 16.§ (4) bekezdés).

1.2. Az adókötelezettség a kifizetőt terhelő kiadásból, azaz a szolgáltató által kibocsátott számla (a közvetített szolgáltatásról szóló számla) szerinti (áfával együtt szá-

mitott) értékéből határozható meg a rendelkezésben rögzített SZJ számok alapján, figyelembe véve, hogy az Art. 176. §-ának (13) bekezdése szerint az adótörvények alkalmazásában a Központi Statisztikai Hivatal 2002. szeptember 30. napján érvényes SZJ besorolási rendjét kell irányadónak tekinteni. Amennyiben a számla más besorolást tételelt (is) tartalmaz, az figyelmen kívül hagyható. Értelemszerűen figyelmen kívül hagyhatóak azok a tételek, amelyek magáncélú használatával nem hozhatóak összefüggésbe (pl. kék, zöld szám üzemeltetésének díja, ha arról kimenő hívás nem kezdeményezhető; az olyan kódossal ellátott készülék hívószámára számlázott tételek, amelyről csak meghatározott üzleti-, hivatali-partner számok hívhatóak). Nem kell figyelembe venni továbbá azokat a tételeket, amelyeket a kifizető az általa nyújtott szolgáltatás részeként biztosított telefonhasználat áráként, mint közvetített szolgáltatást továbbszámláz más kifizetőnek, vagy pl. a szálloda a vendégeinek. Nyilvánvaló, hogy az utóbbi esetben nem keletkezik természetbeni juttatás, mivel a vendég szempontjából nem cégtelefon magáncélú használata valósul meg, hanem megvásárolt (közvetített) szolgáltatásról van szó. A más kifizetőnek történő továbbszámlázás esetén pedig a másik kifizetőnél jelentkezik az adókötelezettség a továbbszámlázott tételek alapján. Amennyiben a kifizető a cégtelefon használatát telefonkártya (feltöltő-kártya) révén biztosítja, szintén a kártyával igénybe vehető szolgáltatás SZJ száma (besorolása) szerint kell az adókötelezettséget meghatározni.

1.3. A magáncélú használat miatti számlaérték meghatározásának egyik választható módja, hogy az 1.2. pontban említettek figyelembevétele nélkül megállapított számla-tételek közül ki kell gyűjteni a forgalomarányos tételeket, ki kell gyűjteni a magáncélú hívások miatt számlázott forgalomarányos tételeket, a magáncélú hívások díjának az összes figyelembe vett forgalomarányos díjjal történő elosztásával meg kell határozni a forgalomarányos kiadások magáncélú hányadát, a forgalomarányos kiadások magáncélú hányada és a figyelembe vett nem forgalomarányos tételek szorzataként meg kell határozni a nem forgalomarányos kiadások magáncélú használatra jutó értékét. A magáncélú használat miatti számlaérték egyenlő a magáncélú hívások miatt számlázott forgalomarányos tételek és

a figyelembe vett nem forgalomarányos kiadások magáncélú használatra jutó értékének együttes összegével. Olyan esetben, amikor csak alapjában megállapításra, ellenőrzésre bízható a szolgáltató, magáncélú használat miatt forgalomarányos kiadás nem határozható meg, ezért a tételes elkülönítés alapján, annak választása esetén adókötelezettség sem keletkezik.

1.4. Az 1.3. pont szerinti tételes kigyűjtés az Art. bizonylatkezelésre, nyilvántartás-vezetésre vonatkozó szabályainak figyelembevételével történhet (Art. 44. §), azaz oly módon, hogy az adó alapjában megállapításra, ellenőrzésre alkalmas legyen. Ebből a szempontból nem elegendő, ha csupán belső szabályzatban rögzítik, hogy cégtelefonról nem kezdeményezhető magánhívás. Ugyanakkor megfelelő lehet minden olyan módszer, amely a kifizető terhére számlázott díjjal egybevetve ellenőrzés esetén csak akkor kérdőjelezhető meg, ha az adóhatóság bizonyítja a módszer alkalmatlanságát vagy tartalmának valótlanságát. Célszerű lehet pl. hívásnapló magáncélú használatát, amelyben a használók feltüntetik a hívott számot és a beszélgetés okát (pl. XY megrendelő visszahívása). A hívásnapló a kifizető szempontjából is mértéktartásra ösztönöz, mert feltehetően visszatartja a használókat a kifizető számlájára történő magánbeszélgetéstől. A hívásnapló és a részletes számla egybevetése alapján megállapítható az egyes magánszemélyek használata, és igazolható akár az is, hogy egyáltalán nem történt magánbeszélgetés. Más módszer is elfogadható lehet, pl. az üzleti és magánbeszélgetések eltérő kódolásán alapuló, a hívás kezdeményezőjének választására bízott „becsület-kassza”, aminek alapján szétválaszthatók a kétféle használat díj-részei. Ennél és a hívásnapló esetében is az érintett magánszemélyek választása, közlése a hívás céljára vonatkozóan olyan nyilatkozatnak minősül, amelyet ellenkező bizonyítás hiányában el kell fogadni. Bármely esetben fontos továbbá az adatvédelmi szabályok betartása, ami azt jelenti, hogy a hívott számok közül a telefon üzemeltetőjének részletes adatkerése és ellenőrzése csak az üzleti hívásokra irányulhat. Vagyis a magánbeszélgetések költségét maradjék-éven – a hívott fél és a hívási cél megjelölése nélkül – jogszerű a számlából megállapítani.

(Folytatás a 2. oldalon)



### (Folytatás az 1. oldalról)

1.5. Amennyiben a magánbeszélgetések tételes elkülönítése nehézséget jelent (pl. több telefon, több magánszemély használó esetén, telefonkártya esetében), célszerű és jóval egyszerűbb megoldás, ha a kifizető a 1.2. pontban említett figyelmet kívül hagyásával megállapított, az áfával együtt számított számlaértékből 20 százalékat tekint adóköteles bevételnek, azaz magáncélú használat miatt felmerült kiadásnak.

1.6. Ha a használó magánszemélynek vagy magánszemélyeknek a használatért térítést kell fizetniük, nem keletkezik (illetőleg csak a meg nem térített rész mértékéig keletkezik) adókötelezettség. Sajátos eset, amikor a kifizető a tevékenységében közreműködő magánszemélynek fix összegben meghatározott beszélgéti keret határoz meg, és a terhére számlázott kereten felüli díjat vele megtérítte. Ebben az esetben is az 1.3., illetőleg az 1.5. pontban ismertetett két módszer közül lehet választani, azzal, hogy a megtérített összeget a magánhasználat tételesen meghatározott vagy legalább 20 százalékban vélelmezett értékével szemben figyelembe lehet venni, azaz csak akkor kell a kifizetőnek közterhetet fizetnie, ha az a választott módszerrel meghatározott magáncélú használat értékét nem ellentételezi. Ha a magáncélú használat személyre szólóan nem állapítható meg, nincs akadály, hogy a térítést a használók egymás között felosztva, közösen fizessék meg.

1.7. Az adókötelezettség keletkezésének időpontja – ha a szolgáltatás juttatója nem azonos a szolgáltatás nyújtójával – a szolgáltatás igénybevételére való jogosultság megszerzésének a napja (Szja törvény 10.§ (3) bekezdés). A cégtelefon magáncélú használata esetén a jogosultság nem a tényleges használatkor tekinthető megszerzettnek, hanem akkor, amikor a kifizető az öt terhelő kiadásból a magáncélú használat értékét megállapítja, és dönt arról, hogy azt megtéríteti-e vagy nem a használóval. A magánszemély ettől a döntéstől függően szerzi meg az ingyenes vagy kedvezményes használatra való jogosultságot. Ebből következően az adókötelezettség a szolgáltató által megküldött számla (a közvetített szolgáltatásról szóló számla) ellenértékének megfizetése esedékességének időpontjával esik egybe függetlenül attól, hogy az milyen időszak díját tartalmazza. Az új szabályozás 2006. szeptember 1-jei hatálybalépése alapján az adókötelezettség első időpontja a 2006. augusztus 31-ét követő időszakra vonatkozó szeptemberi telefonhasználat díját (is) tartalmazó első számla esedékessége, a szeptemberi és későbbi forgalom alapján. Amennyiben a kifizető a magáncélú használat ellenértékét (vélelmezett értékét) megtéríteti, nem kell közterhetet fizetnie akkor sem, ha a térítés az adókötelezettség keletkezésének időpontja szerint az adóbevallásra előírt határidőig elszámolási okok miatt nem történne meg. Ilyen esetben kamatkezdmény címén sem keletkezik adókötelezettség, ha a használóval szemben fennálló követelés az elszámolás szokásszerű rendjében adóóan keletkezett (Szja törvény 72. § (4) bekezdés e) pont).

1.8. A magáncélú telefonhasználat miatt keletkező természetbeni juttatás adóalapként megállapított értékének személyi jövedelemadóval növelt összege a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint a szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. számú törvény 4. §-ának k) pontja szerint járulékalapot képező jövedelem. Így az adófizetési kötelezettség mellett a kifizetőt (foglalkoztatót) – a biztosítási kötelezettséggel járó jogviszonyra tekintettel – 29 százalékos társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettség is terheli. Ugyanakkor e bevétel után nem kell százalékos egészségügyi hozzájárulást fizetni, mivel az egészségügyi hozzájárulásról szóló törvény 3. §-ának (5) bekezdése szerint mentes a százalékos egészségügyi hozzájárulás fizetése alól a jövedelem, természetbeni juttatás, amely után a fennálló biztosítási jogviszonyra tekintettel járulékfizetési kötelezettség keletkezik. A magáncélú telefonhasználat értéke a 3 százalék munkaadói járuléknak is alapja, mivel a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 40. §-a szerint a munkaadói járulékalapját képezi a személyi jövedelemadó köteles természetbeni juttatás. Ha a magáncélú telefonhasználat nem biztosítási jogviszony keretében történik, a kifizetőt a természetbeni juttatás adóalapként meghatározott értéke után a személyi jövedelemadó mellett 11 százalék egészségügyi hozzájárulás terheli.

1.9. Az elektronikus hírközlési szolgáltatás (így különösen a helyhez kötött telefonszolgáltatás és mobil rádiótelefon-szolgáltatás) használata, igénybevétele következtében felmerült költség, ráfordítás (ideértve az azzal összefüggő, törvényen alapuló, az államháztartás valamely alrendszere számára történő kötelező befizetést is) a vállalkozási tevékenység érdekében felmerült költségnek minősül, azaz e költséggel nem kell növelni az adózás előtti eredményt (társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény 3. számú melléklet B) fejezet 5. pont).

### 2. A cégtelefonok használatával összefüggő egyes általános forgalmi adó (Áfa) szabályok

Az általános forgalmi adóról szóló (Áfa) törvény vonatkozó szabályai szerint három esetben fordul elő az előzetesen felszámított Áfa levonásának tilalma: kizárólag tárgyi adómentes tevékenységhez használt, hasznosított termék, szolgáltatás beszerzésére eső Áfa; az adóalanyiságot eredményező gazdasági tevékenységet nem szolgáló tevékenység (magáncélú használat) Áfa; az Áfa törvényben meghatározott termékek, szolgáltatások beszerzésére eső Áfa, tekintet nélkül arra, hogy az esetleg gazdasági tevékenységet szolgál-e. Az Áfa törvény nem vélelmezi a magánhasználatot egyetlen termék, illetve szolgáltatás tekintetében sem, így a telefonszolgáltatás igénybevétele esetére sincs előírt törvényi vélelem a magánhasználatra. A magánhasználat az Áfa-ban ténykérdés. Az adóalany önadózás keretében ad számot arról, hogy volt-e magáncélú használata. Az adóalany bevallásához képest van az adóhatóságon bizonyítási teher. Amennyiben igazolható, hogy a telefont annak megfizetése nélkül magáncélra is használták, úgy a magáncélú használatra eső előzetesen felszámított Áfa nem vonható le, teljesen függetlenül az Áfa törvény 33. §-ának (4) bekezdése szerinti 30 százalékos levonási tilalomtól. Az Áfa törvény 38.§ (2) bekezdése alapján, az adóalanyiságot eredményező és azon kívüli célra egyaránt használt, hasznosított termék, szolgáltatás Áfáját az e szakaszban meghatározott módon kell levonható és le nem vonható Áfára elkülöníteni. A három levonási tiltás egymáshoz való viszonya, illetve alkalmazásának sorrendje: Az Áfa alapelveiből következően először az üzleti és magáncélú használat miatt előzetesen felszámított Áfa elkülönítését kell elvégezni, és a teljes előzetesen felszámított Áfából ki kell vonni a magáncélú használatra eső Áfát. Amennyiben az adóalany üzleti tevékenysége adóköteles és tárgyi adómentes tevékenységet egyaránt tartalmaz, úgy következő lépésként az Áfa törvény 38.§ (3) bekezdése alapján az adóalany a) pontban kapott összegből arányosítással meg kell határozni a levonható arányt. Ezt követően – értelemszerűen amennyiben nincs magáncélú használat, az a) pont, amennyiben nincs tárgyi adómentes bevétel, akkor a b) pont kihagyandó – az a), illetve a b) pontban kapott végeredmény (elvéken levonható adó) 70 százaléka vonható le. Vagyis a 30 százalékos tilalom erre a különbözetre alkalmazandó. Amennyiben a kifizető a cégtelefon magáncélú használatát megtéríteti a magánszeméllyel (a megtérítés módjától függetlenül), az Áfa törvény 8.§-ának (4) bekezdése szerinti közvetített szolgáltatást nyújt, azaz szolgáltatása Áfa köteles és bizonylattal kell kísérni. Feltételezve, hogy az üzleti célú használat teljes egészében adóköteles tevékenységre vonatkozik, a következő jellemző esetek lehetségesek.

2.1. Ha nincs magáncélú használat, a kifizető (munkáltató) a cégtelefon előzetesen felszámított Áfájának 70 százalékat vonhatja le.

2.2. Ha van magáncélú használat, amelynél annak költsége nincs továbbhárítva a magánszemélyre és a kifizető megfizeti az 1. pont szerinti közterhetet. A tételes kigyűjtéssel megállapított magáncélú használat esetén a kifizetőnek először meg kell állapítania, hogy az adott telefonszámlában mennyi a magáncélú hívások tételeire jutó Áfa, és azt ki kell vonnia az adott telefonszámla előzetesen felszámított Áfájából, majd meg kell határozni az így kapott különbözet 30 százalékat. A tételesen megállapított magánhasználat Áfája és a különbözet 30 százaléka lesz a le nem vonható adó, azaz a különbözet 70 százaléka vonható le. Az 1.5. pont szerinti százalékban vélelmezett magánhasználat esetén a kifizető azzal, hogy megfizeti a magánhasználat után a közterhetet, nem bizonyítja tényszerűen a magánhasználatot, ezért ennek az Áfa törvény szempontjából önmagában véve a magánhasználatra vonatkozó következménye nincsen. Az adóhatóságnak kellene tényszerűen bizonyítania,

hogy történt magáncélú használat. Ha az adóhatóság ezt nem tudja bizonyítani, akkor a kifizető a teljes előzetesen felszámított Áfa 70 százalékat vonhatja le. Amennyiben az adóhatóság tényszerűen bizonyítja a magánhasználatot, akkor a vélelmezett értéktől függetlenül a megállapított értékre az a) pontban leírtak alkalmazandók.

2.3. Ha a tételes kigyűjtéssel megállapított magáncélú használat ellenértékét a kifizető teljesen vagy részben áthárítja, a továbbhárítás mint közvetített szolgáltatás, Áfa köteles; a nettó értéket kell továbbszámolni. A teljes egészében történő áthárítás esetén csak üzleti célú használat lesz, így nincs magánhasználat miatt le nem vonható Áfa. Ha a továbbszámolt (esetleg más okból is továbbszámolt) ellenérték eléri vagy meghaladja az adott telefonszámla teljes összegének 30 százalékat, akkor a kifizető az előzetesen felszámított Áfát teljes egészében levonhatja, amennyiben nem, úgy a teljes előzetesen felszámított Áfa 70 százalékat vonhatja le. A részben történő áthárítás esetén először csökkenteni kell a meg nem térített magánhasználatra jutó Áfával a teljes előzetesen felszámított Áfát. Amennyiben a továbbszámolt érték eléri vagy meghaladja a számla teljes összegének 30 százalékat, úgy nincs további levonási tilalom. Ha a továbbszámolt érték nem éri el a számla teljes összegének 30 százalékat, akkor a különbözet 70 százaléka vonható le.

2.4. Az Szja törvény szerint vélelmezett hányadot Áfával növelt értéken kell megállapítani, ezért ha a vélelmezett magáncélú használatot a kifizető teljesen vagy részben áthárítja, úgy kell tekinteni ezt az összeget, mint amely az Áfát is tartalmazza, vagyis ennek az értéknek a 16,67 százalékat kell fizetendő Áfaként figyelembe venni. Ebben az esetben – ha az adóhatóság nem bizonyítja a magánhasználatot – a kifizetőnél nincs magáncélú használat, azonban – ha az adott számlából más továbbszámolás nem történik – mivel a 30 százalékat nem éri el a továbbszámolás, az előzetesen felszámított Áfa 70 százaléka vonható le. Amennyiben az adóhatóság bizonyítja, hogy volt magáncélú használat, de a továbbszámolt összeg ezt, „fedezi”, akkor az előző mondatban foglaltak az irányadók; amennyiben a tényleges magánhasználat több volt, mint a továbbhárított összeg, úgy a 2.3 b) pont első és harmadik mondatában leírtak érvényesek.

2.5. Az 1.6 pontban említett beszélgetési keret önmagában az Áfa kötelezettséget nem befolyásolja, értelemszerűen ekkor is a 2.1.-2.4. pontban leírtak érvényesek.

### 3. Számviteli elszámolások

3.1. Ha a cégtelefon magáncélú használatát a kifizető nem (vagy csak részben) téríteti meg, a meg nem térített (tovább nem számlázott) értéket – a le nem vonható Áfával együtt –, mint természetbeni juttatást, az azt terhelő személyi jövedelemadóval együtt személyi jellegű egyéb kifizetesként, a számlaérték fennmaradó részét – a le nem vonható Áfával együtt – igénybe vett szolgáltatások értékékként kell elszámolni. A magánszemélyek magáncélú telefonhasználatát a kifizető terhelő társadalombiztosítási járulékok, egészségügyi hozzájárulás, munkaadói járulékok az általános szabályok szerint, bérjárulékként kell a könyvviteli elszámolásban szerepeltetni.

3.2. Továbbszámolás esetén a számviteli elszámolás a közvetített szolgáltatásra vonatkozó szabályok szerint történhet, ha az megfelel a számviteli törvény szerinti követelményeknek. Ez azt jelenti, hogy a szolgáltató bejövő számlájából a magánszemély(ek)nek továbbszámolandó összeget – a le nem vonható Áfával együtt – az áruk között közvetített szolgáltatásként kell kimutatni (a számlaérték fennmaradó részét – a le nem vonható Áfával együtt – igénybe vett szolgáltatásként), a magánszemély(ek)nek továbbszámolt összegét követeléseként és értékesítés nettó árbevételeként kell elszámolni, ezzel egyidejűleg a közvetített szolgáltatás – áruk között kimutatott – értékét anyagjellegű ráfordításként, eladott (közvetített) szolgáltatásként kell kivezetni. (Amennyiben a közvetített szolgáltatásra vonatkozó feltételek nem állnak fenn, akkor a teljes számlaérték, a le nem vonható Áfával együtt, igénybe vett szolgáltatásként kell elszámolni.) A számla rendezése pénztári befizetéssel, banki átutalással, vagy – ha a magánszemély hozzájárul – a bérelszámlás keretében, a bérből történő levonással (a követelés egyidejű beszámításával) is történhet.

Budapest, 2006. szeptember

Pénzügyminisztérium Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal

## Ülést tartott a LOSZ Elnöksége

Az elnökség 2006. szeptember 27-i ülésén megvitatta, és jóváhagyólag tudomásul vette a LOSZ 2006. évi költségeloirányzatának időarányos teljesítéséről szóló tájékoztatót. Az elnökség egyidejűleg úgy határozott, hogy a LOSZ költségvetésének jövőbeni helyzetéről, értékeléséről, a 2007. évi költségeloirányzat kialakításának szempontjairól, elveiről az országos szövetség gazdálkodását érintő takarékosági lehetőségekről kibővített elnökségi ülésen foglalkozik. Erre várhatóan 2006. november első felében kerül sor és az elnökség, felügyelőbizottság tagjai mellett ezen a kibővített ülésen a területi szakmai érdekképviseleti vezetők is részt vesznek. A LOSZ elnöksége az Otthonunk hasábjain közzé teszi a napirend előterjesztését a hozzá kapcsolódó táblázatokkal együtt annak érdekében, hogy a kibővített elnökségi ülésen a résztvevők a 2006. I. félévi gazdálkodási adatokkal és tendenciákkal megismerkedjenek és ezek alapján is javaslatokat, indítványokat tegyenek.

Az elnökség foglalkozott az Otthonunk Alapítvány működésének, gazdálkodásának helyzetével és a hatáskörébe tartozó kérdésekben döntenie is kellett. Dr. Hegedűs Éva az Otthonunk Alapítvány kuratóriumának elnöke ugyanis 2006. szeptember

30.-ával lemondott, helyére az elnökség az alapítvány kuratóriumi elnöki tevékenységébe Csider László urat, az Önkormányzati és Településfejlesztési Minisztérium lakásügyi titkárságának vezetőjét – 2006. október 1-jétől kezdődően – bízta meg.

Az elnökség tájékoztatót hallgatott meg további napirendként a LOSZ nemzetközi kapcsolatának helyzetéről. Ismeretes, hogy Magyarország teljes jogú EU-s tagságával egyidejűleg a LOSZ is teljes jogú taggá vált a CECODHAS nemzetközi lakásügyi szervezetben. A teljes jogú taggá válás a korábbi tagdíjnak a többszörösét eredményezte (2006. évre 7.500 Euro). Ez a tagdíj mértékét jelentősen megerősíti a LOSZ költségvetését, így az elnökség a tagság jövőbeni tartós fenntartását attól tette függővé, hogy a tagdíjfizetéshez a LOSZ kormányzati támogatást kap vagy nem. A kormányzat részéről eddig érdemi válasz nem érkezett, így előkészületi intézkedésként az elnökség felhatalmazta a LOSZ elnökét, hogy kezdeményezze a nemzetközi szervezetnél a teljes jogú tagság helyett a megfigyelői státusz biztosítását, illetve, ha ez sem járható út és a kormányzati támogatás is elmarad, akkor a LOSZ lépjen ki a CECODHAS szervezetéből.

Az elnökség tájékoztatót hallgatott meg az épületenergetikai tanúsítvány bevezetéséről, illetve az ehhez kapcsolódó korábban megjelent jogszabályok épületenergetikai hatásairól. (Tájékoztatóval kapcsolatban az Otthonunk korábbi száma részletes információkat már közölt.)

A LOSZ elnöksége végezetül az elnök előterjesztésében az elnökség két ülése között végzett tevékenységéről szóló tájékoztatót vitatta meg és fogadta el. E tájékoztatóból kiemelendő, hogy megállapodás megkötését készíti elő a LOSZ a FÜTSZIG Bt. és az Aramis Holding Kft-vel, mely társaságok újszerű épületenergetikai szigetelési és fűtőkorszerűsítési megoldást illetve a lakásszövetkezetek elnökét választva irányába komplex szolgáltatások ellátását tervezik. Az elnökség a tájékoztató keretén belül az üdülőszövetkezeti munkabizottság elnökének Szabó László urat a Hegyvidék Üdülőszövetkezet elnökét választotta meg és megbízta egyidejűleg avval is, hogy a munkabizottság jövőbeni tevékenységét szervezze.

Végezetül a tájékoztatóval összefüggésben az elnökség az Otthonunk 2006. októberi számában már közzétett állásfoglalást fogadott el a lakásszövetkezetek áfa-beli megítéléséről.

Farkas Tamás

## Kibővített elnökségi ülést tart a LOSZ az országos szövetség költséggazdálkodásának értékeléséről és költségvetésének jövőbeni takarékosági lehetőségeiről

**A LOSZ elnöksége 2006. november közepén kibővített elnökségi ülésen tárgyal az országos szövetség ez évi időarányos gazdálkodási adatainak ismeretében az elővetkező időszak költségalkulásának helyzetéről, értékeléséről, jövőbeni költségvetési tételeiről és a takarékosági lehetőségekről. A vitához az alábbiakban közzé tesszük a LOSZ elnöksége elé terjesztett 2006. I. félévi LOSZ költségvetési gazdálkodási adatok időarányos alakulásáról szóló írásos és számszaki adatokat:**

### A LOSZ 2006. évi költségeloirányzatának időarányos teljesítéséről tájékoztató

A LOSZ Elnöksége által kialakított gyakorlat szerint rendszeresen értékelni kell az országos szövetség költségeloirányzatának időarányos teljesítését. A csatolt táblázatokból látható, a tervhez képest miképp alakult a LOSZ 2006. I. félévi gazdálkodásának helyzete. Összességében megállapítható, hogy a költségvetési előirányzat összesített bevételkiadási tervszámai eredménye gyakorlatilag a tervezetthez képest időarányosan alakult. A kiadások az időarányos teljesítéshez képest számottevően növekedtek, melyet a bevételi oldal compensált. Az alaptevékenységi bevétel tekintetében 2006-ban várhatóan teljesíthető lesz a fenntartási hozzájárulás (tagdíj) bevételi előirányzat, miután a tárgy-első felében a tagdíjak 40%-a került csak számlázásra és októberben esedékes a fennmaradó 60% számlázása. Várhatóan teljesül a kiadványokból származó bevételi előirányzat is, miután a társasházi gyakorlati kézikönyv értékesítése tekintetében változatlanul jelentős az érdeklődés (a kiadvány az Origo üzleti honlapján folyamatosan reklámozásra kerül).

A vállalkozási tevékenységek során a tervtől lényegesen elmaradás tapasztalható miután a hirdetési árbevétel a tervezett alatt maradt és az alapítványnak bérbe adott helyiségek bérleti árbevétel is hiányzik.

A pénzügyi tevékenység bevételeinél a tervezett kamathozam szint nem realizálódott, így ennek megfelelően kamatbevétel is csaknem egymillió forinttal elmaradt a tervezettől.

Egyéb bevétel tekintetében szükséges megjegyezni, hogy a mai napig nem realizálódott a szerződés szerinti 2006. januárjában megtartott rendezvényünk támogatására vonatkozó OLÉH-juttatás. Ez ügyben intézkedés történt és a kormányzati intézményrendszer változása miatt ismételten benyújtottuk a támogatási szerződésnek megfelelő értékelésünket, pénzügyi elszámolásunkat. Információink szerint az Önkormányzati és Településfejlesztési Minisztérium az elkövetkező hetekben intézkedik a 900 ezer forint támogatás átutalásáról. Sajnálatos tény, hogy a LOSZ 2006. évi NCA pályázatáról mind a mai napig érdemi információ nem áll rendelkezésre. Megjegyzendő azonban, hogy 2006-ban a 2005. évi II. körös NCA pályázaton a LOSZ 500.000,- Ft támogatásban részesült. (Ennek elszámolása időközben már meg is történt.)

A költségek vonatkozásában megállapítható, hogy az anyagjellegű költségeknél, az anyagjellegű szolgáltatásoknál összességében időarányosan, a bér és bérjellegű költségeknél a kitüntetési és a jutalom kifizetés miatt csak áthúzódo többlet jelentkezik. Az egyéb költségek alakulásában a PR-tevékenység a tervezetthez képest lényegesen magasabb összegben teljesült. Ennek indoka, hogy az Otthonunk c. havilapunk kiadását alapvetően a 2006. évi költségeloirányzatunk nem tartalmazta arra való tekintettel, hogy ezt az alapítvány keretén belül kerül megfinanszírozásra. Miután az alapítvány sem 2005-ben nem és 2006-ban is csak 250.000,- Ft NCA pályázatban részesült és egyéb támogatási lehetőséget

sem tudott kihasználni, így szükségszerűvé vált a LOSZ részéről a finanszírozás (a nyomdai és kiadási költségek számlái az alapítványhoz futottak be, mivel az Otthonunk megjelentetésére az alapítvány szerződött, az alapítvány viszont ezeket a költségeket a LOSZ felé visszaszámlázta).

A 2006. évi költségvetés alakulására a második félév során kiható a lakásszövetkezetek áfa-beli megítélésével összefüggésben jelentkező mintegy 800 ezer Ft-os KPMG tanácsadói megbízás költsége. Ezen kívül a LOSZ költségvetését más rendkívüli ráfordítás várhatóan nem fogja terhelni. Szükséges megjegyezni, hogy az alapítvány forráshiányos, így várhatóan az alapítványtól származó bérleti díjbevétel (amit 2006. vonatkozásában eddig még nem is számlázott le a LOSZ) nem teljesül, továbbá a 2006. tavaszán történt alapítványi elszámolás során az áthúzódo 1.2 millió forintos alapítványi tartozásból 272 eFt összeg teljesült. (2006. augusztusában)

A LOSZ kintlévőségei nagyságrendje: 2,5 millió Ft. A kintlévőségéből 1,2 millió Ft alapítványi tartozás (2006. június 30. állapot szerint), 750 eFt pártoló tagi kintlévőség és több kisebb, megyei tagi tartozás is van. Ezek behajtása tekintetében a szükséges intézkedések megtörténtek.

A LOSZ 2006. évi költségeloirányzatának időarányos teljesítését a felügyelőbizottság az elnökségi ülést megelőző napokban tekinti át, így véleményét, álláspontját az elnökségi ülésen terjeszti be.

A LOSZ 2006. I. félévi gazdálkodását nem érinti, de a költségvetés előirányzatának II. félévét azonban befolyásolhatja az egyes pénzügyi rendelkezésekről szóló törvény hatása. A LOSZ-t érinti a telefonköltséget érintő adó és a dolgozók helyi tömegközlekedési bérletét terhelő adó. A telefonköltségekkel kapcsolatos adó esetében javasoljuk, hogy az Elnökség foglaljon állást abban, hogy a vonalas és a mobil telefon költségeinél a magán és hivatali célú használat ne kerüljön

(Folytatás a 4. oldalon)

jön elkülönítésre, hanem a bruttó költség 20 százaléka legyen az adó alapja. Az ebből származó költségnövekedést ellensúlyozó intézkedésként tájékoztatjuk az Elnökséget, hogy 2006. szeptember 10-ével a LOSZ vonalas telefonjait érintően szolgáltató váltás következett be. A T-Com helyett a Pantel szolgáltatását veszi igénybe a LOSZ. A váltás előtti időszakban öt kapcsolási számon volt elérhető a LOSZ, számonként 4.900,- Ft-os előfizetési díj mellett. A szolgáltató váltással egyidejűleg megszűnt egy kapcsolási szám, és a fennmaradó négy vonalra az előfizetési díj összesen 8.000,- Ft-ra csökkent. Egyidejűleg az internet használatban is szolgáltató váltás történt, ahol a megtakarítás gyakorlatilag nem jelentkezik. (Ebből az internet szolgáltató váltásból átmeneti gond keletkezett, a LOSZ csaknem tíz

napig internet és elektronikus posta szolgáltatás kiesést szenvedett. A LOSZ új elektronikus postai elérhetőségének a címe a korábbi hulosz@t-online.hu helyett losz@losz.hu lett. A szolgáltató váltáshoz kapcsolódik az is, hogy a www.losz.hu domain szolgáltatás a Pantelnél 2006. októbertől ingyenesé válik. A mobil telefonokat illetően a LOSZ-nál 2006. szeptember 1-ig három mobil telefon üzemelt, melyből 2006. szeptember 1-je után egy véglegesen megszűnt, egy, a LOSZ titkárságán lévő készülék csak hívásfogadásra alkalmas, és az elnök használatában lévő mobil telefon maradt meg változatlan előfizetési feltételekkel.) Javasoljuk, hogy a dolgozókat érintő helyi utazási bérletjegy juttatása továbbra is maradjon meg és az adómentes természetbeni juttatás biztosítása érdekében az Elnökség az SZMSZ

munkaköri leírásokat a dolgozók esetében egészítse ki az igénybevétel használatára való felhatalmazással, valamint kerüljön a szabályozás során rögzítésre az, hogy a dolgozók kétséget kizáróan csak hivatali célra használhatják. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a dolgozók a jelenléti ív napi aláírásakor érkezéskor és távozáskor a bérletjegy átvételét és leadását aláírásokkal igazolják. Elkerülhetetlenül többletköltséget okoz az EHO további fennmaradása és a járulékfizetési kötelezettség emelkedése. Ezek költségkihatása érdemi költségvetési előirányzat módosítását nem indokolják. További adómentes LOSZ-t, mint társadalmi civil szervezetet nem érinti.

Farkas Tamás sk.

Belusné Siktár Valéria sk.

## FŐÖSSZESÍTŐ (eFt)

### Kiadások

Megnevezés	2006. évi terv	2006. I. félév
Anyagjellegű költség	1150	611
Anyagjellegű szolgáltatás	3320	1727
Bérlétszám	13327	7299
Bérlétszámok	4304	2238
Reprezentáció	350	67
Egyéb költség	16431	10104
Egyéb ráfordítás	1200	297
Támogatások	-	-
<b>Kiadások összesen:</b>	<b>39873</b>	<b>22343</b>

### Bevételek

Megnevezés	2006. évi terv	2006. I. félév
Alaptevékenység	19000	13607
Vállalkozási tevékenység	4700	984
Pénzügyi műveletek	6300	2356
Egyéb + pályázat	-	500
<b>Bevételek összesen</b>	<b>30000</b>	<b>17447</b>

### Összesítés

Megnevezés	2006. évi terv	2006. I. félév
<b>Kiadások</b>	<b>39873</b>	<b>22343</b>
<b>Bevételek</b>	<b>30000</b>	<b>17447</b>
<b>Eredmény/veszteség</b>	<b>-9873</b>	<b>-4896</b>

### LOSZ Folyó bevételek (adatok eFt-ban)

Sor- szám	Megnevezés	2006. évi terv	2006. I. félév
1.	<b>Alaptevékenység bevétele:</b>	19000	13607
	- fenntartási hozzájárulás	11400	9485
	- oktatás bevétele	3600	1485
	- kiadványok	2000	1016
	- egyéb	2000	1621
2.	<b>Vállalkozási tevékenység bevétele:</b>	4700	984
	- hirdetés	1000	418
	- bérbeadás	3600	566
	- üdülőlőszövetkezeti részjegyek	100	-
3.	<b>Pénzügyi tevékenység bevétele:</b>	6300	2356
	- kamatbevételek	6300	2356
4.	<b>Egyéb bevétel (pályázat)</b>	-	500
5.	<b>Összesen:</b>	<b>30000</b>	<b>17447</b>

### Kiadások (eFt)

Sor- szám	Megnevezés	2006. évi terv	2006. I. félév
1.	<b>Anyagjellegű költségek:</b>	<b>1150</b>	<b>611</b>
	- üzemanyag	450	186
	- nyomtatvány, irodaszer	370	138
	- könyv, folyóirat	280	226
	- egyéb	50	61
2.	<b>Anyagjellegű szolgáltatások</b>	<b>3320</b>	<b>1727</b>
	- belföldi utazás	200	129
	- belföldi szállás	50	-
	- külföldi kiküldetés	400	-
	- gépkocsi karbantartás	400	471
	- iroda működési költsége	160	116
	- posta, telefon	2000	897
	- Egyéb anyagjellegű	110	114
3.	<b>Bér- és bérjellegű egyéb költség</b>	<b>13327</b>	<b>7299</b>
	- főfoglalkozású bér	8864	4452
	- jutalom	299	499
	- egyéb bér	150	80
	- tiszteletdíj	3264	1633
	- étkezési hozzájárulás	162	87
	- kitüntetés	300	300
	- önkéntes nyugdíjpénztár	288	144
	- helyi közlekedés	-	104
4.	<b>Bérlétszámok</b>	<b>4095</b>	<b>2238</b>
	- TB	3745	2006
	- munkaadói jár.	284	147
	- egészségügyi hozzájárulás	66	85
5.	<b>Reprezentáció</b>	<b>350</b>	<b>67</b>
	- elnöki reprezentáció	150	31
	- testületi ülések	100	22
	- külföldi delegációk	100	14
6.	<b>Egyéb költségek</b>	<b>16431</b>	<b>10104</b>
	- tagdíjak	2160	186
	- PR. tevékenység	250	2599
	- oktatás, továbbképzés.	3600	3088
	- ÉCS	2460	1200
	- bank	130	109
	- illeték	100	-
	- biztosítás	450	143
	- <b>külső vállalkozási szolgáltatás</b>	<b>7281</b>	<b>2779</b>
	- jogi szolgáltatás	3600	1688
	- LOSZ könyvelés	540	212
	- Internet honlap fejlesztés	380	132
	- alapítványi költségek	1871	-
	- egyéb	890	747
7.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>1200</b>	<b>297</b>
	- iparüzési adó	-	-
	- építményadó	-	-
	- árfolyamveszteség, kamat	180	78
	- egyéb ráfordítás	200	14
	- <b>gondnokság, ÁFEOSZ</b>	<b>820</b>	<b>205</b>
8.	<b>Támogatások (Otthonunk Alapítvány)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1-8.	<b>Összesen:</b>	<b>39873</b>	<b>22343</b>



# Lakóépület felújítás támogatásának távlati lehetőségei

A lakásszövetkezeti, társasházi hagyományos, illetve iparosított technológiával épült lakóépületek korszerűsítésének, felújításának támogatásához számítani lehet a közeljövőben arra, hogy EU-s források is e célok elérését szolgálják. Ennek az állításnak a megalapozásához indokolt megismerni az EU e tekintetben hozott rendeletét. (Megjegyzésként szükséges megemlíteni, hogy az Európai Parlament és Tanács a Kelet-közép-európai térség lakóépület fenntartásának támogatásával kapcsolatos rendeletét a CECODHAS nemzetközi lakásügyi szervezet 2005. márciusában Prágában megtartott EU építésiügyi miniszteri tanácskozásán kezdeményezte. A CECODHAS-nak a LOSZ 1993. óta társult, illetve teljes jogú EU tagságot követően önálló tagja).

Az Európai Parlament és a Tanács 1080/2006/EK (2006. július 5.) rendelete kimondja, hogy:

Az integrált városfejlesztési művelet keretében szükséges az állapotromlással és társadalmi kirekesztéssel küzdő vagy azzal fenyegetett területekben a lakások felújítására irányuló korlátozott fellépések támogatása az Európai Unióhoz 2004. május 1-jén vagy azután csatlakozott új tagállamokban.

Meg kell állapítani, hogy a lakásberuházási kiadásokhoz nyújtott ERFA-hozzájárulásnak – a közelmúltban privatizált lakásállományt is beleértve – az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező csoportok, valamint a kiszolgáltatott társadalmi csoportok jó minőségű szálláshelyekkel történő ellátására kell vonatkozni.

Eddig több mint 100 ezer panellakás újult meg 2001-től, habár a felújítások közel sem terjedtek ki minden részletre (lift, gépészet, egycsöves rendszerek cseréje stb.). A kormány idei jóslata szerint 2013-ra a 700 ezer lakás 80%-a újulhat meg. Ehhez hozzávetőlegesen 100 milliárddal kellene majd kiegészíteni az EU-tól érkező támogatást. Persze ebben nincs benne a lakótelepek környezete, melyet más EU-s forrásokból lehetne élhetőbbé tenni.

Látszólag kimaradt az Európai Uniónak benyújtandó Új Magyarország fejlesztési tervből a panelkérdés, ugyanis a dokumentum egy szóval sem említi a házigyári technológiával épített 700 ezer magyarországi lakás problémakörét. A nemrég alakult Nemzeti Fejlesztési Ügynökség szerint a hiány valóban csak látszólagos. Lássuk, mennyit adna az EU a panelekre, és vajon ez mire elég!

Először is érdemes áttekinteni, hogy az Új Magyarország fejlesztési terv alapján mire és főleg mennyi pénz jut el hozzánk 2007 és 2013 között. Összességében az EU 22,4 milliárd eurót ad Magyarországnak a kohéziós politika keretein belül. A több mint haterzet milliárd forintos keret kiegészül 15% önrésszel, így összesen

26,2 milliárd költhető fejlesztésre. További 3 milliárd eurót kapunk az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alapból, mely teljes egészében a mezőgazdasághoz kerül. Mindezt összeadva tehát 25,4 milliárd euró (7-8 milliárd forint) jut a fejlesztésekre, mely összeghez hozzá kell adni mintegy 1000 milliárd forint önerőt a hétéves időszakban.

Így egyben soknak tűnik az összeg, de a feladat is sok. A számtalan megoldandó probléma középete a konkrét fejlesztéseket felvonzató operatív programok készítőinek az uniós szabályozásra is gondolniuk kell, ugyanis a legtöbb esetben Brüsszel százalékosan behatárolja az egy-egy területre költhető összeg maximumát a különböző alapokon belül. Sikerként kell értékelni, hogy magyar javaslatként a panellakások felújításának lehetősége, ha nem is nevesítve, de „kitrúkközhető” az Európai Regionális Fejlesztési Alapból (ERFA). Talán ennek is eredménye, hogy a fejlesztési tervben egyszer

a célra. Ha, tehát a 2%-os limitet nézzük, akkor a következő hét évben uniós forrásból Magyarország maximum 53 milliárd forintot költethet az egyre romló állapotú házigyári technológiával épített lakásokra. Ez persze csak akkor igaz, ha a teljes mértékben kihasználjuk ezt a bizonyos 2%-ot, és nem valamely más fejlesztendő részterületre költjük a pénzt.

Mivel a Nemzeti Fejlesztési Ügynökségtől kapott információ szerint a majdan rendelkezésre álló összeg pontos felhasználási módjáról még csak most írják az operatív programokat, nem lehet megmondani, miként fogják „szétszórni” ezt az összeget. Valószínű, hogy a különböző régiók különböző hangsúlyt fektetnek majd a panelkérdésre, így könnyen elképzelhető, hogy például a Dél-alföldi régióban lakossági önerő nélkül, míg mondjuk a Dél-dunántúli régióban tetemes önerővel lehet csak elnyerni a felújítást. Mindenesre a LOSZ részéről mi megesszük ajánlatunkat, a véleményünk

szerinti leghatékonyabb megoldásra: először is minden régióban fel kell mérni azokat a lakótelepeket, ahol az utóbbi jó másfél évtized munkaerő-piaci mozgásai kilátástalanná tették az ingatlanok értékmegőrzését. Az Európai Regionális Fejlesztési Alap felhasználásához mikéntjét taglaló rendelet is úgy fogalmaz: az endogén potenciál fejlesztése az ERFA-ból nyert támogatások egyik legfőbb célja. (Tehát a belső fejlődési potenciállal nem rendelkező térségeket nem támogatják.)

Az így is tetemes panelállomány átlagosan rosszabb állapotban lévő részének felújítását pedig, szintén az ERFA-ra vonatkozó rendeletben leírt egyik lehetőségként,

kamattámogatásban vagy részleges vissza nem térítendő támogatásban kellene részesíteni. Alapul véve a kormány által eddig folytatott panelprogramot, a hozzávetőlegesen 50 milliárd forintból több mint 250 ezer lakást lehetne felújítani. Ha egy kicsit alaposabbá tennék a rendszert és mondjuk gépészetileg is teljesen felújítanák az épületeket, akkor is „újjazülethetne” minimum 150 ezer lakás. Ha a támogatásokhoz előrelátó módon egy szigorú előtakarékosági programot is csatolnának a későbbi felújításokra, akkor a panelben lakók egy része hosszú távon is sikerként élné meg az előttünk álló hét esztendő. Azonban ezzel teljes egészében távolról sem oldódik meg a probléma. A teljes körű, vagy azt megközelítő panel rehabilitációhoz hét év alatt Magyarországnak legalább az uniós támogatás kétszeresét, több mint százmilliárd forintot kellene áldoznia saját pénztárcájából. Erre a mai jövedelmi és sajátos helyzetet ismerve azonban nem igen látnék lehetőséget.

(A cikk az *Ingatlan és Befektetés* című havi lapban megjelent írás alapján került összeállításra.)

## Panelprogram 2001–2005

Év	Felújított lakások száma	Állami támogatás (md forint)
2001	5 241	0,5
2002	11 549	,1
2003	14 292	,2
2004	17 914	2,6
2005	74 657	14,7
<b>Összesen:</b>	<b>123 653</b>	<b>21</b>

sem említik a „panel”, illetve a „házigyári technológia” szavakat. Az ERFA – Bajnai Gordon fejlesztéspolitikai kormánybiztos egyik korábbi nyilatkozata szerint – nagyjából 10 milliárd eurót jelent a teljes keretből, a többit nagyrészt az Európai Szociális Alaptól és a Kohéziós Alaptól kapja az ország. Ebből a 10 milliárdból lehet majd panelkorszerűsítésre, illetve felújításra költeni különböző jogcímeken.

A fenti bevezetőben már idézett Európai Parlament és Tanács rendelete tehát megteremti a lehetőséget, de sajnos nem közvetlen, hanem áttételes formában. Mindezt természetesen kizárólag csak a 2004-ben vagy az után csatlakozott országokra vonatkozik. A lényeg tehát, hogy a konkrét operatív, illetve regionális operatív programokba a fentieknek megfelelő módon helyezték el a panelproblémát. Ez egyébként nem okozhat nehézséget a magyar bürokrácián edződött programíróknak. Annál nagyobb fejtörést jelenthet viszont, hogy a teljes ERFA összegének maximum 2%-a, az egyes regionális operatív programoknak pedig mindössze 3%-a költhető erre

## Az európai szövetkezetről szóló 2006. évi LXIX. törvény vázlatos ismertetése

A törvény célja, hogy – az európai belső piac kiteljesedése, valamint a letelepedés szabadságának akadálymentes működése érdekében – létrehozza a magyarországi székhelyű európai szövetkezet alapításának és működésének belső jogi kereteit, továbbá megállapítsa a munkavállalói részvétel európai közösségi joggal harmonizált szabályait.

A magyarországi székhelyű európai szövetkezet (rövidített néven: SCE) alapítására, szervezetére, működésére és megszűnésére az európai szövetkezet (SCE) statútumáról szóló, 2003. július 22-i, 1435/2003/EK tanácsi rendeletet (a továbbiakban: Rendelet) és a jelenleg ismertetett törvény szabályait kell alkalmazni. A

magyarországi székhelyű európai szövetkezet alapítása és működése során a munkavállalóknak az európai szövetkezet döntéshozatali rendjébe történő bevonását szintén a jelen törvényben meghatározottaknak megfelelően kell biztosítani.

Ahol a jelen Törvény vagy a Rendelet az európai szövetkezet székhely szerinti tagállamának vagy az érintett tagállamnak a szövetkezetekre vonatkozó jogszabályaira utal, belföldi székhelyű európai szövetkezet vagy alapító esetében azon a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvényt (a továbbiakban: Sztv.), és az Sztv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletet kell érteni. Ha ezen törvény valamely tevékenység folytatá-

sára szövetkezeti formát ír elő, illetve amennyiben törvény valamely tevékenység végzését szövetkezeti formában lehetővé teszi, azon az európai szövetkezeti formát is érteni kell.

Az európai szövetkezet alapításának nyilvántartásba vételére, valamint az európai szövetkezetre vonatkozó cégeljárásra a Ctv. (Cégtörvény, 2004. évi V. törvény) irányadó. Az európai szövetkezet esetében illetékes hatóságnak az a megyei (fővárosi) bíróság mint cégbíróság (a továbbiakban: cégbíróság) minősül, amelynek illetékességi területén az európai szövetkezet, egyesülés esetében az alapító székhelye van. Illetékes hatóságnak a cégbíróság minősül akkor is, ha az európai szövetke-



zet felszámolását az európai szövetséget székhelye szerint illetékes megyei (fővárosi) bíróság rendeli el.

Az európai szövetséget alapszabályában meghatározott székhelye a központi ügyintézés helye. Kérdésként merül fel, hogy lakásszövetségeket részt vehet-e európai szövetséget alapításában. Véleményünk szerint a jelenlegi szabályozás ezt egyértelműen nem engedi meg, de valószínűleg a kialakuló gyakorlatnak abba az irányba kell elmozdulnia, hogy erre is lehetőség legyen. Ha valamely szövetséget egyesülés útján európai szövetséget alapításában vesz részt, a létrejövő európai szövetségekben részt venni nem kívánó, kisebbségben maradó tagokkal (a továbbiakban: kisebbségi tagok) el kell számolni. Az egyesülő szövetséget igazgatóság – a közgyűlés által meghatározott fordulónapra – elkészíti a szövetséget vagyonmérleg-tervezetét és vagyonelemtár-tervezetét, amely alapjául szolgál a kisebbségi tagokkal való elszámolás módjáról szóló tervezetnek. A kisebbségi tagokkal való elszámolás a vagyonmérleg-tervezet szerinti saját tőke és a jegyzett tőke, illetve a saját tőke és a mérleg főösszeg arányának figyelembevételével történik.

A vagyonmérleg-tervezetét és a vagyonelemtár-tervezetét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) előírásai szerint kell elkészíteni. Az egyesülő szövetséget vagyonmérleg-tervezetként a számviteli törvény szerinti beszámoló mérlege is elfogadható abban az esetben, ha annak fordulónapja az egyesülésről való döntés időpontját legfeljebb hat hónappal előzte meg. A vagyonmérleg-tervezet és a vagyonelemtár-tervezet elkészítésére vonatkozó részletes szabályokat a számviteli törvény tartalmazza. A vagyonmérleg- és a vagyonelemtár-tervezet elfogadásáról a közgyűlés dönt. A vagyonmérleg-tervezet fordulónapjától a döntés időpontjáig nem telhet el hosszabb idő, mint három hónap. A vagyonmérleg-tervezet adatai és az igazgatóság előterjesztése alapján a közgyűlés tételesen megállapítja a kisebbségi tagokat megillető vagyonelemtárat, továbbá ennek kiadási módját. A kisebbségi tagokat megillető vagyonelemtárat a létrejövő európai szövetséget cégbejegyzését követő harminc napon belül kell kiadni, kivéve, ha az érintettekkel kötött megállapodás későbbi időpontot jelöl meg.

Az európai szövetséget szervezeti rendszere lehet egységes és nem egységes irányítási rendszerű. A nem egységes irányítási rendszerű európai szövetséget ügyvezetését igazgatóság látja el, amely az alapszabályban meghatározott létszámú, de legalább három természetes személy tagból áll. Ötven főnél kisebb létszámú európai szövetségekben az alapszabály az igazgatóság helyett ügyvezető elnöki tisztséget rendszeresíthet. Az ügyvezető elnök az igazgatóság hatáskörében jár el. A nem egységes irányítási rendszerű európai szövetséget vezető tisztségviselői az igazgatóság tagjai, vagy az ügyvezető elnök. Az igazgatóság tagjait, illetve az ügyvezető elnököt a közgyűlés választja meg és hívja vissza. Az európai szövetséget felügyelőbizottság az alapszabályban meghatározott számú, de legalább három természetes személy tagból áll. Ha a felügyelőbizottság a tagját kijelöli arra, hogy az az igazgatóságból kivált valamely igazgató helyett tagként eljárjon, a kijelölt felügyelőbizottsági tag ezt a tisztséget az új igazgatósági tag megválasztásáig, de legfeljebb hatvan napig töltheti be. Az európai szövetséget alapszabálya ettől eltérő időtartamot is meghatározhat.

Az egységes irányítási rendszerben működő európai szövetséget ügyvezetését az igazgatónács látja el. Az európai szövetséget vezető tisztségviselői az igazgatónács tagjai. Az igazgatónács legalább öt és – ha az alapszabály a munkavállalói részvétel érvényesítésében érdekelten nem rendelkezik – legfeljebb tizenegy természetes személy tagból áll. Az igazgatónács tagjainak többsége független személy. Az európai szövetséget alapszabálya ennél magasabb arányt is megállapíthat. Függetlennek minősül az igazgatónács tagja, ha az európai szövetséget az igazgatónács tagságán kívül más jogviszonyban nem áll. Nem minősül függetlennek az igazgatónács tagja különösen akkor, ha az európai szövetséget munkavállalója vagy volt munkavállalója a jogviszonyának megszűnésétől számított öt évig, vagy az európai szövetséget vagy igazgatónácsa számára és javára ellenérték fejében

szakértői vagy más megbízási jogviszonyban tevékenységet folytat, vagy az európai szövetséget eredményes működése esetén igazgatónács tagja alapján vagyoni juttatásokra jogosult (pl. jegyzési jogot biztosító kötvény, sikerdíj), illetve az európai szövetséget valamely – nem független – igazgatónács tagjának vagy vezető állású munkavállalójának közeli hozzátartozója [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 685. § b) pont] vagy élettárs, továbbá, ha az európai szövetséget igazgatónácsának nem független tagjával egy másik gazdálkodó szervezetben [Ptk. 685. § c) pont] olyan jogviszonyban áll, amely alapján a nem független tagnak irányítási, ellenőrzési joga van, vagy az európai szövetséget független könyvvizsgálója, a könyvvizsgáló alkalmazottja vagy üzlettársa a jogviszony megszűnésétől számított három évig.

Ha az európai szövetséget tevékenységének jellege vagy más ésszerű ok indokolja, a szövetséget az alapszabályban bizottságokat (jelölési, javadalmazási bizottság stb.) hozhat létre. Egységes irányítási rendszerű európai szövetségekben audit bizottság létrehozása kötelező. A bizottságnak legalább három tagja van, akiket az igazgatónács a független tagjai közül választ. Az audit bizottság hatáskörébe tartozik: a számviteli törvény szerinti éves beszámoló véleményezése, javaslattevél a könyvvizsgáló személyére, díjazására, a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése, valamint az alapszabály felhatalmazása alapján a szövetséget képviselő elnököt, valamint a szerződés aláírása, a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendő elvégzése, valamint – az igazgatónács számára intézkedések megtételére való javaslattevél, a pénzügyi beszámoló rendszer működésének értékelése és javaslattevél a szükséges intézkedések megtételére, az igazgatónács munkájának segítése a pénzügyi beszámoló rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében, továbbá mindazon kérdések, amelyeket az európai szövetséget alapszabálya a hatáskörébe utal.

Ha az európai szövetséget székhelyének egy másik tagállamban történő áthelyezését határozza el, a szövetséget köteles azon hitelezőknek, akiknek a szövetséget szemben fennáll, le nem járt követeléseit a székhelyáthelyezésről hozott döntés közzétételét megelőzően keletkeztek, követeléseiket erejéig biztosítottakat nyújtani. A hitelező a biztosítékkadásra vonatkozó igényét a székhelyáthelyezésről hozott döntés közzétételét követő 30 napon jogvesztő határidőn belül kijelentheti az európai szövetséget igazgatóságának (igazgatónácsának). Nem jogosult biztosítékra a hitelező, ha azzal egyébként – jogszabály rendelkezése vagy szerződés alapján – már rendelkezik vagy az európai szövetséget pénzügyi, vagyoni helyzetére tekintettel a biztosítékkadás indokolatlan. Az igazgatóság (igazgatónács) a kérelem előterjesztésére biztosított határidő lejártát követő nyolc napon belül köteles biztosítottakat nyújtani, vagy a kérelem elutasításáról indokolással ellátott határozatot a hitelezőnek kézbesíteni. Az elutasító vagy nem megfelelő biztosíték nyújtásáról szóló határozat felülvizsgálatát az érintett hitelező a határozat kézhezvételétől számított nyolc napon belül az európai szövetséget székhelye szerint illetékes cégbíróságtól kérheti. A cégbíróság – a törvényeségi felügyeleti eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával – a kérelem előterjesztésétől számított harminc napon belül határoz. A cégbíróság az eljárás lefolytatását követően elutasítja a kérelmet, vagy az európai szövetséget megfelelő biztosíték nyújtására kötelezi. Ha a Magyarországon működő európai szövetséget székhelyét más tagállamba helyezi át, az új székhely bejegyzése napjával – mint mérlegfordulónappal – köteles a számviteli törvény szerinti beszámolóalkészítési, könyvvizsgálói, letételek helyezés és közzétételi kötelezettségének eleget tenni, az új székhely bejegyzése napjától számított 150 napon belül. Ha az európai szövetséget székhelyét egy másik tagállamból Magyarországra helyezi át, a székhelyáthelyezés cégbírósági bejegyzése napjával köteles eszközeiről és az eszközök forrásairól a számviteli törvény előírásainak megfelelő nyitóleltárt és nyitómérleget készíteni.

Az európai szövetséget végelszámolással történő jogutód nélküli megszűnésére a Ctv. (Cégtörvény) rendelkezéseit kell alkalmazni. Az európai szövetséget fizetésképtelensége esetén a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az európai szövetségekben biztosítani kell a munkavállalók döntéshozatalba történő bevonását. A legalább két részt vevő jogalany által vagy átalakulással létrehozandó európai szövetséget munkavállalóinak a döntéshozatali rendbe történő bevonására a törvény szabályait kell alkalmazni. A kizárólag természetes személyek vagy egyetlen részt vevő jogalany és természetes személyek által létrehozandó európai szövetségek esetében a munkavállalók bevonására a törvény rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha az alapítók – legalább két tagállamban – összesen legalább ötven munkavállalót foglalkoztatnak. Ha a munkavállalók létszáma – függetlenül attól, hogy őket egy vagy több tagállamban foglalkoztatják – nem éri el az ötvenet vagy az ötvenet meghaladja, de foglalkoztatásukra egyetlen tagállamban kerül sor, a munkavállalóknak az európai szövetséget döntéshozatali rendjébe történő bevonására az európai szövetséget, illetve magyarországi telephelye és leányvállalata esetében az Sztv. szabályait kell alkalmazni.

Az európai szövetséget alapítását megelőzően, a részt vevő jogalanyok, érintett leányvállalatok és telephelyek munkavállalóinak képviseletére egy különleges tárgyaló testületet kell létrehozni, abból a célból, hogy a munkavállalóknak az európai szövetséget döntéshozatali rendjébe történő bevonásáról szóló megállapodás megkötése érdekében a részt vevő jogalanyok ügyvezető szerveivel tárgyalást folytasson. A részt vevő jogalanyok ügyvezető szervei az európai szövetséget alapítására vonatkozó döntés meghozatalát, valamint az egyesülési tervezet, az átalakulási tervezet közzétételét követő lehető legrövidebb időn belül kötelesek megtenni a különleges tárgyaló testület megalakításához szükséges lépéseket. Ennek keretében a munkavállalói képviselőket tájékoztatni kell a részt vevő jogalanyok, érintett leányvállalatok és telephelyek nevével és székhelyéről, az ott foglalkoztatott munkavállalók számáról, valamint arról, hogy a tervezett alapítás milyen hatással lehet a munkavállalók tájékoztatási, konzultációs és részvételi jogaira. A különleges tárgyaló testület legalább tíz tagból áll. A testületben a tagállamot, ahol a részt vevő jogalanyok, érintett leányvállalatok vagy telephelyek munkavállalót foglalkoztatnak, a tagállamokban foglalkoztatott összes munkavállalók számának minden megkezdett tíz százaléka után egy hely illeti meg. Ha az európai szövetséget egyesüléssel jön létre, a különleges tárgyaló testületben minden olyan bejegyzett és az adott tagállamban munkavállalókat foglalkoztató részt vevő szövetséget munkavállalóinak képviseletét is biztosítani kell, amely az európai szövetséget bejegyzésekor jogutódlással megszűnik. Ennek érdekében, a különleges tárgyaló testületbe további tagokat kell jelölni. E tagok száma azonban nem haladhatja meg az előzőek szerint megállapított tagok számának egyötödét, és nem vezethet kettős képviselethez az érintett munkavállalók tekintetében. A részt vevő jogalany, érintett leányvállalat vagy telephely belföldön foglalkoztatott munkavállalói képviseletében a különleges tárgyaló testület tagját (tagjait) az üzemi tanács, ha központi üzemi tanács működik, a központi üzemi tanács, ha több központi üzemi tanács működik, a központi üzemi tanácsok közötti jelölk. A különleges tárgyaló testület tagjainak kijelölése során a nők és a férfiak arányát a részt vevő jogalany, érintett leányvállalat vagy telephely által belföldön foglalkoztatott nők és férfiak arányának figyelembevételével kell megállapítani. A munkavállalói képviselő megválasztásával kapcsolatos feladatok lebonyolítása a választási bizottság feladata. A választási bizottság három tagból áll, akiket a munkavállalók közvetlenül választanak. A választási bizottság meghatározza a választás eljárási rendjét, időpontját, gondoskodik a választás lebonyolításáról és megállapítja a szavazatszámálási szabályait.

A különleges tárgyaló testület és a részt vevő jogalanyok ügyvezető szervei – ha e törvény eltérően nem rendelkezik vagy a különleges tárgyaló testület másként nem határoz – megállapodásban rögzítik a munkavál-



lálóknak az európai szövetkezet döntéshozatali rendjébe történő bevonására vonatkozó szabályokat. A megállapodást írásba kell foglalni.

A megállapodás megkötése érdekében az ügyvezető szervek a különleges tárgyaló testület részére – az európai szövetkezet bejegyzéséig – folyamatos tájékoztatást nyújtanak az európai szövetkezet alapításának tervéről, és a tájékoztatás alapjául szolgáló iratokat a különleges tárgyaló testület rendelkezésére bocsátják. A megállapodás megkötése érdekében a tárgyalásokat a különleges tárgyaló testület megalakulása után haladéktalanul meg kell kezdeni, és hat hónap alatt be kell fejezni.

A különleges tárgyaló testület akkor határozatképes, ha az ülésen tagjainak több mint a fele jelen van. A döntéshozatal során minden tagnak egy szavazata van. Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a különleges tárgyaló testület határozatait – a teljes taglétszámához képest számított – egyszerű szótöbbséggel hozza meg, feltéve, hogy a szótöbbség egyidejűleg valamennyi munkavállaló többségét is képviseli. Ha a munkavállalók részvételi jogok illetik meg, az európai szövetkezet egyesüléssel történő alapítása esetén azon részt vevő szövetkezetekben, amelyek az összes munkavállaló legalább huszonöt százalékát foglalkoztatják, illetve az európai szövetkezet nem egyesüléssel történő alapítása esetén pedig azon részt vevő jogalanyokban, amelyek az összes munkavállaló legalább ötven százalékát foglalkoztatják, a részvételi jogok csökkentéséhez a különleges tárgyaló testület – a teljes taglétszámához képest számított – kétharmados szótöbbséggel meghozott határozata szükséges. E határozat csak akkor hozható meg, ha az igenlő szavazatot leadó tagok az összes munkavállalónak legalább – két különböző tagállamban foglalkoztatott – kétharmadát képviselik.

A különleges tárgyaló testület – a teljes taglétszámához képest számított – kétharmados szótöbbséggel hozott határozatával, feltéve, hogy e tagok a részt vevő jogalanyok valamennyi munkavállalójának legalább – két különböző tagállamban foglalkoztatott – kétharmadát képviselik, úgy dönthet, hogy nem kezdi meg a tárgyalásokat vagy a már megkezdett tárgyalásokat bрекesszi. Ebben az esetben az európai szövetkezet belföldön foglalkoztatott munkavállalóinak tájékoztatására és a velük való konzultációra a Munka Törvénykönyvének rendelkezéseit kell alkalmazni. A felek közös

megegyezéssel azonban bármikor újra megnyithatják a tárgyalásokat. A fenti döntés meghozatalától számított két év elteltével, az európai szövetkezet, annak leányvállalatai és telephelyei munkavállalóinak tíz százaléka vagy képviselőik írásban kérhetik az európai szövetkezet igazgatóságától (igazgatótanácsától) a különleges tárgyaló testület összehívását. A kérelem alapján a testületet össze kell hívni. Ha a testület kezdeményezi a tárgyalásokat, de a felek között megállapodás nem jön létre, a belföldön foglalkoztatott munkavállalók jogaira a Munka Törvénykönyvének a munkavállalók tájékoztatására és a velük való konzultációra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A munkavállalók bevonására vonatkozó megállapodásnak legalább az alábbi kérdésekre kell kiterjednie:

- a) a megállapodás hatálya;
- b) az európai szövetkezetben működő képviseleti testület összetétele, tagjainak száma, és a helyek elosztása;
- c) a képviseleti testület feladatai, valamint a tájékoztatással és konzultációval kapcsolatos eljárás;
- d) a képviseleti testület ülésének gyakorisága;
- e) a képviseleti testület számára elkülönített pénzügyi és dologi eszközök;
- f) ha az egyeztetések során a felek úgy döntenek, hogy a képviseleti testület helyett egy vagy több tájékoztatási és konzultációs eljárást hoznak létre, ezen eljárások szabályai;
- g) ha az egyeztetések során a felek úgy döntenek, hogy az európai szövetkezetben a munkavállalók számára részvételi jogokat biztosítanak, akkor e szabályok lényege, ideértve az európai szövetkezet igazgatótanácsában vagy felügyelőbizottságában részt vevő azon tagok számát, akiket a munkavállalók jogosultak választani, kinevezni, javasolni vagy ellenezni, e tagok munkavállalók általi megválasztására, kinevezésére, ajánlására vagy ellenzésére vonatkozó eljárási szabályokat, valamint e tagok jogait;
- h) a megállapodás hatálybalépésének időpontja és a megállapodás időtartama, továbbá azon esetek nevesítése, amelyek a megállapodás újratárgyalására alapul szolgálnak – ideértve azt az esetet is, amikor az európai szövetkezet létrehozása után az európai szövetkezetben, annak leányvállalatainál és telephelyein szerkezeti vál-

tozások következnek be –, továbbá az újbóli egyeztetésre vonatkozó eljárás.

Ha az európai szövetkezet átalakulással jön létre, a megállapodásnak a munkavállalók bevonásának legáltalában az átalakuló szövetkezetben meglévővel azonos szintjét kell biztosítani.

Ha az európai szövetkezet székhelye szerinti tagállamának joga lehetővé teszi és az európai szövetkezet alap szabálya előírja, hogy a munkavállalók, illetve azok képviselői jogosultak a közgyűlésen, a részközgyűlésen vagy az ágazati közgyűlésen részt venni és szavazni, akkor ezen jogok az európai szövetkezet belföldön foglalkoztatott munkavállalóit is megilletik. Előbbi jogok akkor illetik meg az európai szövetkezet belföldön foglalkoztatott munkavállalóit, ha a különleges tárgyaló testület és a részt vevő jogalanyok ügyvezető szervei a tárgyi megállapodásban így határoztak, vagy olyan szövetkezet alakul át európai szövetkezetté, amelyben a munkavállalók ezen jogokkal eleve rendelkeztek. A különleges tárgyaló testület és a képviseleti testület belföldön foglalkoztatott tagjainak és póttagjainak, a tájékoztatási és konzultációs eljárásban részt vevő munkavállalói képviselőnek, továbbá az európai szövetkezet igazgatótanácsában vagy felügyelőbizottságában lévő munkavállalói küldöttségek elnökeinek a Munka Törvénykönyve üzemi tanács tagjára vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A fenti személyek a feladataik ellátásához szükséges időtartam mentesülnek a munkavégzési kötelezettsége alól, és erre az időre távolléti díj illeti meg őket. A munkaidő-kedvezmény időtartamára – ha a megállapodás eltérően nem rendelkezik – a Munka Törvénykönyve megfelelően irányadó. A fentiekben meghatározott jogok vagy pótlezetségek megsértése esetén a különleges tárgyaló testület, a képviseleti testület, a tájékoztatási és konzultációs eljárásban részt vevő munkavállalói képviselők – a Munka Törvénykönyve rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával – az európai szövetkezet igazgatósága (igazgatótanácsa), továbbá a részt vevő jogalanyok ügyvezető szervei ellen munkaügyi jogvitát kezdeményezhetnek. Ezen jog az európai szövetkezet igazgatóságát (igazgatótanácsát), továbbá a részt vevő jogalanyok ügyvezető szerveit is megilleti a különleges tárgyaló testülettel, a képviseleti testülettel, illetve a munkavállalói képviselőkkel szemben.

### MK 100. szám

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2006. szeptember 1-je és szeptember 30-a között alkalmazható üzemanyagárakról

ESZ-95 ólmozatlan motorbenzin	310 Ft/l
ESZ-98 ólmozatlan motorbenzin	320 Ft/l
Gázolaj	290 Ft/l
Keverék	327 Ft/l

### 176/2006. (VIII.14.) Korm. R. MK 102. szám

A lobbitevékenységről szóló 2006. évi XLIX. Törvény végrehajtásáról

### 13/2006. (VIII.28.) MNB. R. MK 106. szám

A jegybanki alapkamat mértékéről

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. Törvény (a továbbiakban Mnbvtv.) 60. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján fennálló jogkörömben eljárva a következőket rendeltem el:

1. § A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntése értelmében a jegybanki alapkamat mértéke 7,25%.
2. § (1) E rendelet 2006. augusztus 29-én lép hatályban.
- 2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 10/2006. (VII.24.) MNB rendelet.
- 3) E rendelet a Magyar Nemzeti Bank az Mnbvtv. 60. § (5) bekezdése alapján honlapján és elektronikus hírgyűjteményi oldalán 2006. augusztus 28-án hirdeti ki.

### MK 115. szám

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

ESZ-95 ólmozatlan motorbenzin	295 Ft/l
-------------------------------	----------

## Magyar Közlönyben megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2006. június 26-tól – 2006. augusztus 04-ig)

ESZ-98 ólmozatlan motorbenzin	306 Ft/l
Gázolaj	290 Ft/l
Keverék	313 Ft/l

### 15/2006. (IX.25.) MNB. r. MK 116. szám

A jegybanki alapkamat mértékéről

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. Törvény (a továbbiakban Mnbvtv.) 60. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján fennálló jogkörömben eljárva a következőket rendeltem el:

1. § A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntése értelmében a jegybanki alapkamat mértéke 7,75%.
2. § (1) E rendelet 2006. szeptember 26-án lép hatályban.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 13/2006. (VIII.28.) MNB rendelet.
- (3) E rendelet a Magyar Nemzeti Bank az Mnbvtv. 60. § (5) bekezdése alapján honlapján és elektronikus hírgyűjteményi oldalán 2006. szeptember 25-én hirdeti ki.

### 4/2006. (IX.28.) SZMM. r. MK 118. szám

A 2007. évi munkaszüneti napok körüli munkarendről

A Munka Törvénykönyvéről szóló 1992. évi XXII. Törvény 125. §-ának (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – figyelemmel a köztisztviselők jogállásáról szóló 1992. évi XXIII. Törvény 71. §-ának (2) bekezdésére és a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. Törvény 2. §-ának (3) bekezdésére is – a következőket rendeltem el:

1. § (1) E rendelet hatálya – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – kiterjed minden munkáltatóra, közigazgatási szervekre (a továbbiakban együtt: munkáltató) és az általuk foglalkoztatott munkavállalókra, közalkalmazottakra, közszolgálati jogviszonyban állókra (a továbbiakban együtt: munkavállaló).

(2) E rendelet nem érinti a megszakítás nélkül üzemelő és a rendeltetésé folytán a munkaszüneti napokon is működő munkáltatónál, illetve az ilyen jellegű munkakörben foglalkoztatott munkavállalók munkarendjét.

2. § A 2007. évi munkaszüneti napok körüli – a naptár szerinti munkarendtől való eltéréssel járó – munkarend a következő:

a)	március 10. szombat	munkanap
	március 16. péntek	pihenőnap
b)	április 21. szombat	munkanap
	április 30. hétfő	pihenőnap
c)	október 20. szombat	munkanap
	október 22. hétfő	pihenőnap
d)	október 27. szombat	munkanap
	november 2. péntek	pihenőnap
e)	december 22. szombat	munkanap
	december 24. hétfő	pihenőnap
f)	december 29. szombat	munkanap
	december 31. hétfő	pihenőnap

3. § A lakossági ellátást és szolgáltatást végző, valamint az általánostól eltérő munkaidő beosztásban foglalkoztatott munkavállalók munkarendje a 2. §-tól eltérően is meghatározható.

4. § Ez a rendelet a kihirdetést követő 8. napon lép hatályba

A Harkányi konferencia után...

## Ismét a közbeszerzésről – most is közérthetően

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége október 4-6. között nagy sikerrel rendezte meg éves konferenciáját, melyen kiemelt hangsúlyt kapott az épületfelújítással, az ún. panelprogrammal kapcsolatban a közbeszerzés témája. A közbeszerzés kötelező minden állami támogatás igénybe vételénél, mégis sokan félnek tőle, átláthatatlannak, bonyolultnak, sok veszélyt magában rejlőnek tartják.

A témában jártas, nagy bonyolítási tapasztalatokkal bíró közbeszerzési szakértőink igyekeztek eloszlatni a félelmeket, segítségüket felajánlva adtak áttekinthető képet a teendőkről, melyet emlékeztetőül összefoglalunk Olvasóinknak:

Amikor a tulajdonosok közössége eldöntötte a felújítás szükségességét és a közös képviselő benyújtotta az önkormányzathoz a támogatást igénylő pályázatot, megtette a szükséges hiánypótlásokat, elgondolkodhatunk azon a kérdésen, hogy a megnyert pályázathoz szükséges önrészt miből teremtik elő. Egyetlen rendelkezésre álló forrás a közös költségből elhatárolt felújítási alap, amely sok esetben nem elegendő. Szerencsére számos olyan egyszerű és speciális finanszírozási konstrukció ismert, amellyel az önrész kiváltható, a felújítás gond nélkül finanszírozható, és a tulajdonosok pénztárcáját is kíméli.

Az Önkormányzat az elnyert támogatásról szóló értesítést küld, melynek kézhezvételét követően következik a felújítási munka második szakasza: a közbeszerzési eljárás lefolytatása. Sokan hiszik azt, hogy nincs szükség erre, felesleges szakértőre pazarolni a közösség pénzét, hiszen a szomszéd ház papírjait lemásolva egyszerűen és gond nélkül lebonyolítható a feladat. Aki így gondolja az felelőtlen kockázatot vállal, hiszen a legkisebb tévedésnél sincs pardon, a tulajdonosok közössége nem csak az elnyert támogatást veszítheti el, de százezres, sőt sok milliós büntetések is kiszabhatók. A tapasztalatok szerint ki is szabják.

A vonatkozó törvények alapján az államilag finanszírozott felújítási programoknál, mint a „Panelprogram” és a „Panel Plusz” program, az építési munkák nettó 15 millió forint feletti értékhatáránál a közbeszerzési eljárás kötelező. Építési munkának kell tekinteni az energiatakarékos korszerűsítéssel,

a lakókörnyezet felújításával kapcsolatos összes munkanem. Érthető ez a szigor, hiszen nem csak a tulajdonosi közösség pénzéről, de valamennyiünk adóforintjairól is szó van. A tulajdonosi közösség alapvető érdeke, hogy a felújítási munkákat pontosan, magas minőségű anyagokkal és kivitelezővel végeztesse el, hiszen a jó minőség és szakzerű kivitelezés a tartósság garanciája és már rövidtávon megtérül. A közbeszerzési eljárás feladatai és lépései összetett folyamatot képeznek. Indokolt, hogy a témában jártas, szakértő bonyolítót vonjanak be, kinek költségei nagy része elszámolható a támogatott költségek között, viszont a nullára csökkenthető az eljárás során elkövethető hibák és szabálytalanságok, így a büntetés kockázata is. Két eljárási formát ismerünk a közbeszerzésnél:

### Egyszerű közbeszerzési eljárás nettó 45.000.000,-Ft alatt. Lépései:

1. Piackutatás, mely során fel kell kutatni a potenciális kivitelezőket.
2. A lehetséges kivitelezők elkészült munkáinak megtekintése, tájékozódás azoknál a Társasházaknál ahol már dolgoztak
3. Közbeszerzési szabályzat készítése, elfogadtatása
4. Ajánlattételi felhívás és műszaki dokumentáció készítése, elfogadtatása a tulajdonosi közgyűléssel. Kétféle bírálati szempont közül lehet választani:
  - az egyik az összességében legelőnyösebb ajánlat, ahol a résszempontok között szerepelnek például a minősített anyagok és kivitelezők elsőbbségének biztosítása, vagy
  - a másik a legalacsonyabb ár szempontja.
5. Az ajánlattételi felhívás és műszaki dokumentáció elküldése a kiválasztott kivitelezőknek
6. A beérkezett ajánlatok értékelése
7. Szerződés kötés

### Egyszerű közbeszerzési eljárás nettó 45.000.000,-Ft fölött. Lépései:

1. Közbeszerzési szabályzat készítése, elfogadtatása a tulajdonosi közgyűléssel.
2. Ajánlattételi felhívás és műszaki dokumentáció készítése, elfogadtatása a tulajdonosi közgyűléssel. Kétféle bírálati szempont közül lehet választani az egyik az összességében legelőnyösebb ajánlat, ahol a résszempontok között szerepelnek például a minősített any-

gok és kivitelezők elsőbbségének biztosítása, vagy a másik a legalacsonyabb ár szempontja.

3. Az Ajánlattételi felhívás közzététele a Közbeszerzési Értesítőben
4. A Műszaki dokumentációk átadása a jelentkező Ajánlatadóknak, konzultáció
5. A beérkezett ajánlatok értékelése
6. Szerződés kötés

A közbeszerzési eljárással párhuzamosan további feladatként szerepel az önkormányzat által kiírt pályázatban részletezettek alapján minden olyan feltétel biztosítása, amely szükséges ahhoz, hogy jogosultak legyenek az önkormányzati 1/3-ad részre, illetőleg az Állam által biztosított 1/3-ad részre. Feladat az, hogy az önrészt elhelyezzék készpénzben egy elkülönített bankszámlán, és a támogatási szerződést megkötésük. Már cikkünk elején említettük, hogy a legoptimálisabb finanszírozási megoldást kell választani, és körültekintően kell eljárni a finanszírozó kiválasztásánál is.

Ha minden előírt feladat megoldódott, sikeresen és szabályosan lebonyolítottuk a közbeszerzést, kiválasztottuk a kivitelezőt, már „csak” a felújítási munka elvégzése, ellenőrzése van hátra.

**Munkatársaink a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége tagjai számára díjmentes tanácsadással nyújt segítséget pályázat megírásához, a közbeszerzési eljárás lefolytatásához, a szükséges finanszírozás biztonságos megteremtéséhez, a kivitelezés műszaki ellenőrzéséhez. Kérdéseiket kérjük juttassák el a LOSZ címére, vagy közvetlenül hozzánk: Pro-Conf Bt. Budapest 1406, Pf. 64., faxon: 36/1/321-2422, vagy elektronikus úton, e-mail címünk: info@proconf.hu.**

Teljes körű jogi pénzügyi és műszaki háttérrel vállalunk pályázatírást, közbeszerzési eljárás lebonyolítását, hitelügyintézést, műszaki ellenőrzést.

**PRO-CONF Mérnöki Szolgáltató Betéti Társaság**  
1406. Budapest Pf. 64., tel/fax: 36-1-3212422, e-mail: info@proconf.hu

**Simorné dr. Kiss Erika**  
ügyvéd-közbeszerzési szakjogász  
**Formanek László**  
építész-közbeszerzési szakértő

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

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

# Otthonunk