

# Otthonunk

XVIII. ÉVFOLYAM 02. SZÁM – 2006. FEBRUÁR

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

## Ülést tartott a LOSZ Elnöksége és Felügyelő Bizottsága

Az elmúlt év utolsó hónapjában, december 14-én év értékelő együttes ülést tartott a LOSZ elnöksége és felügyelő bizottsága. Mindkét testület összegezte 2005. évi tevékenységét. Az elnökség az összegzés során megállapította, hogy a LOSZ 2005-ben alapszabályszerűen teljesítette érdekképviselési feladatát, működése, gazdálkodása a testület döntésének megfelelően, illetve a költségvetés előirányzatai keretén belül történtek. (Az országos szövetség bevételei és kiadásai várhatóan az előirányzott költségvetés keretein belül maradnak, a LOSZ készpénzvagyonra 85 millió forint nagyságrendre változik.) Az elnökség az érdekképviselési tevékenységen túl a tagi és a kormányzati kapcsolatok erősítésén is munkálkodott, ennek köszönhetően elismertsége növekedett. A nemzetközi kapcsolatok vonatkozásában érzékelhető visszaesés és megfontolás tárgya lehet a jövőben a CECODHAS tagság fenntartása mindenekelőtt a lényegesen megemelkedett tagdíj finanszírozása miatt. Az elnökség az évvértékeléssel együtt a 2006 év feladatairól is állásfoglalást alakított ki, mely szerint mind a bér, mind az általános költségeket az infláció mértékének megfelelő 4%-kal tervezi emelni. A tagdíjak is ennek megfelelően 4%-kal növekednek 2006-ban. A 2006-os év legfontosabb érdekképviselési feladatok közt az elnökség előirányozta az érdekkörébe tartozó házkézeltő szervezetek működésére vonatkozó törvények tapasztalatainak összegzését, módosító javaslatok összeállítását, a közműves vízellá-

tás jogszabályi környezetének folytatódó napirendre tűzését. 2006-ban szükségesnek látszik napirendre tűzni a LOSZ fogyasztóvédelmi tevékenységét erősítő alapszabály-módosítás kérdését, valamint vizsgálatot folytatni a tagsági kapcsolatok, a tagdíj rendszerének hosszú távú átalakítására. A felügyelő bizottság éves munkájának értékelése során megállapította, hogy az alapszabálynak megfelelően munkáját munkaterv szerint ellátta. Külön értékelte a felügyelő bizottság a vizsgálati befogadásának tapasztalatait, mely során egyértelműen az tűnt ki, hogy az elnökség és a hivatali vezetés az FB megállapításait tudomásul vették és annak megfelelően hajtották végre a szükséges korrekciókat. Az FB is egyöntetűen az elnökséggel kedvezőbb és alacsonyabb költségvetési teljesülést vár 2005-ben és hasonlóan ítéli meg a nemzetközi kapcsolatok tekintetében is a helyzetet, különös tekintettel a számottevően megemelkedő tagdíj megfizethetősége miatt. Az FB alapvetően támogatja a 2006-re előirányzott 4%-os költségvetési növekedést, melyet a tényleges előirányzat alapján fog véleményezni. Megalapozottnak és indokoltnak tartotta az FB a 2006. évi érdekképviselési jogalkotáshoz fűződő elképzeléseket, csupán a lakásszövetkezetek áfa-beli megítélésének bizonytalanságát látja sürgős megoldandó feladatnak.

Az elnökség ezt követően megvitatta és elfogadta a testület 2006. évi munkatervét, melyhez igazítottan az FB is jóváhagyta a 2006 évi ülés és vizsgálati tervét.

Az elnökség tájékoztatót hallgatott meg a LOSZ által alapított Otthonunk alapítvány működéséről és a tájékoztatót követően szervezeti és személyi kérdésekben döntött. A LOSZ elnöksége módosította az alapítvány alapító okiratát, ennek megfelelően a három fős kuratórium helyett, öt fős kuratóriumról döntött. Alapítói jogának gyakorlása során az elnökség jóváhagyólag tudomásul vette a kuratórium elnökének Horváth Andrásnak a lemondását és új kuratóriumi elnöknek megválasztotta Hegedűs Évát, az OTP Bank Rt. ügyvezetőjét. A kuratórium megnövekedett létszámának megfelelően az elnökség új kuratóriumi taggá választotta Bánsági Györgynét, a Zalakarosi Üdülésszövetkezet elnökét, és dr. Koszoru István ügyvédet. A kuratórium további két tagjának tisztségét és a három fős felügyelő bizottság összetételét az elnökség változatlanul hagyta.

Az elnökség ezt követően pártoló tagok sorába felvette a Hörmann Hungária Kft-t, és a DÁMFI Mérnöki Irodát, valamint egyéb tagfelvételi ügyekben döntött.

Az évvértékeléssel egybekötött utolsó összevont testületi ülés ezt követően munkaebéddel zárta programját. A munkaebéden részt vettek a területi szakmai érdekképviseltek vezetői, akik tájékoztatót hallgattak meg a LOSZ 2005 évi tevékenységéről, 2006 évi elképzeléseiről, valamint a 2006 évi hatályos tagdíjakról és munkaprogramról. A rendezvényen részt vett Csider László, aki az OLÉH pályázati kiírásairól, a pályázatok benyújtásának tapasztalatairól tartott rövid tájékoztatót. A LOSZ elnöksége, felügyelő bizottsága ülésének, illetve a területi szakmai érdekképviseltek vezetői évvértékelő összejövetelét az OLÉH anyagilag is támogatta.

## FELHÍVÁS

**Tisztelt lakásszövetkezeti Tagunk,  
társasházi Tulajdonosunk! Tisztelt Hölgyem!  
Tisztelt Uram!**

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

A mindennapi kiadásai között a lakásszövetkezeti üzemeltetési, felújítási, ill. társasházi közös költség megfizetések során, a ráfordításos (nem nyereségtartalmú) kalkuláció miatt gyakran nem nyújtanak fedezetet e házkézeltő szervezeteknél ezek a bevételek olyan tevékenységek finanszírozására, mint az e területen tevékenykedő tisztségviselők (Folytatás a 2. oldalon)

## Az új Közigazgatási törvényről

Az Országgyűlés 2004. december 20-án elfogadta az új közigazgatási eljárási kódexet a: **Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályai** címmel. A **2004. évi XCL. törvény (Ket.)** 2005. november 1-jén lép hatályba.

Eddig az időpontig az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény rendelkezéseit kellett alkalmazni a hatósági eljárásokban. A korábbi eljárási törvény tehát időtállóan bizonyult, a technika fejlődésével azonban már nem tudott lépést tartani, így a változtatás elodázhatatlanná vált. A Ket. megalkotását az utóbbi évtizedekben lejáratott társadalmi, gazdasági változások indokolták: jelentősen megváltozott az állam szerepfelfogása, a hatalomgyakorlás módja, módosultak és kiegészültek az államszervezet, benne a közigazgatási (Folytatás a 2. oldalon)

## FELHÍVÁS

(Folytatás az 1. oldalról)

lők (igazgatósági, felügyelő, számvizsgáló bizottsági tagok), munkavállalók (rész- vagy teljes munkaidősök) oktatása, továbbképzése, szakmai fejlődésük támogatása, tapasztalatcseréken való részvétele vagy a lakásszövetkezeti tagok, társasházi tulajdonosok fogyasztóvédelmi érdekképviselete.

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) 2000. májusában ilyen célú tevékenységek biztosítása, támogatása érdekében hozta létre az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványt, amely 3 éves eredményes működése után jogosulttá vált az Ön által befizetett személyi jövedelemadó 1%-ának alapítvány javára történő átengedésére. Az alapítvány az elmúlt időszakban forrásgyűjtés mellett csak korlátozott mértékben tudott támogatást adni (tapasztalatcsere találkozók, kiadványok, stb.). Egyidejűleg azonban az alapítvány kialakította jövőbeni cselekvési és támogatási elképzeléseit. Mit kíván tenni az alapítvány?

- a lakásszövetkezeti, társasházak házkezelési, ingatlankezelési szakmai képzésében résztvevők képzési díját támogatja,
- oktatást, továbbképzést, informatikai hálózatfejlesztést, szakmai tapasztalatcserét, programokat szervez, az abban résztvevők részvételi díját támogatja,
- országos terjesztésű szakmai lapot, az alapító LOSZ „Otthonunk” című havi lapjának, illetve évenkénti szakmai köteteinek kiadási költségeit támogatja, szorgalmazza e havi lap, ill. kiadványok fejlesztését, mind szélesebb körű hozzáféréseinek biztosítását,

– lakóépület üzemeltetéssel összefüggő, igénybevett közüzemi szolgáltatások (használati ivóvíz, fűtés, gáz, villamos energia, kommunális szemétszállítás stb.) fogyasztói érdekvédelme, díjtarifák felülvizsgálata, indokolt áremelések elleni fellépés,

– lakásszövetkezeti, társasházi érdekképviseletek, civil szervezetek érdekvédelmi tevékenységének támogatása, a civil szervezetek erősödésének elősegítése,

– kivételesen nehéz helyzetbe került lakásszövetkezetek, társasházak megsegítése.

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

– a 2004. január-március hónapban elkészítendő személyi jövedelemadójának bevallásakor úgy rendelkezik, hogy személyi jövedelemadója 1%-a az Otthonunk Alapítvány javára történjen.

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

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

Az alapítványt alapító LOSZ Elnöksége nevében

**Farkas Tamás**  
LOSZ elnök

## Az új Közigazgatási törvényről

(Folytatás az 1. oldalról)

szervezetrendszer feladatai, átrendeződték a tulajdoni viszonyok, kibővültek Magyarország külkapcsolatai, és előtérbe kerültek az emberi és állampolgári jogok. A törvény alapvető célja, hogy az ügyfelek érdekeit szolgálja: az ő eljárási terheit könnyítse, jogaik érvényesülését segítse elő, számukra tegye egyszerűbbé, gyorsabbá és átláthatóbbá a közigazgatási eljárást. A Ket. az ügyfélbarát közigazgatás megvalósítását tűzte ki elsődleges célul. A törvény preambuluma is kifejezésre juttatja a jogalkotó azon szándékát, hogy a közigazgatási hatósági eljárás első sorban a közhatalom szolgáltató jellegét érvényesítse, csökkentse az ügyfelekre háruló terheket. Célja megvalósítani azt, hogy az állampolgár számára minden eszköz rendelkezésre álljon annak érdekében, hogy jogait megismerhesse, azoknak a lehető legkönnyebben és leggyorsabban érvényt szerezhesen, kötelezettségeinek teljesítése érdekében pedig minden segítséget megkapjon. Az ezt szolgáló új eljárási törvény mindezek teljesítése érdekében számos új rendelkezést vezet be, és több ponton is többletkötelezettséget ró az eljáró hatóságra. Mindez azonban csak a jogi keretet adja; szemléletváltozásra és további feltételek megvalósulására is szükség van a közigazgatásban. A személyi feltételeket továbbképzéssel, a technikai feltételeket az elektronikus közigazgatás bevezetésével kívánjuk javítani.

Az új szemlélet fontos mutatója az az alapelvek között szereplő rendelkezés, amely szerint az ügyfél jóhiszeműségét az eljárásban vélelmezni kell, a rosszhiszeműség bizonyítása a hatóságot terheli. Ez fontos biztosítékot jelent az állampolgár számára. Természetesen elengedhetetlen, hogy az ügyfél jóhiszeműen járjon el a hatósági eljárásban, hiszen az ellenkezője az eljárás elhúzódsághoz, a döntéshozatal késleltetéséhez vezethet, ami végső soron a jog érvényesülésének gátjává válik. Emiatt a hatóság a rosszhiszeműen eljáró ügyfelet bírsággal sújthatja, és az eljárási költségek megfizetésére kötelezheti, vagyis számára súlyos hátrányt okozó intézkedést hozhat. Nem mindegy ezért, hogy az ügyfél milyen helyzetben áll az állammal szemben, neki kell-e bizonyítania jóhiszeműségét vagy a hatóságnak a rosszhiszeműségét. A törvény megoldása lehetővé teszi, hogy a jog érvényesülésének kívánalma és a joggal való visszaélés elkerülése együttesen teljesülhessen.

Az átlátható közigazgatás megteremtése érdekében az érintett szervezetek kötelesek közzétenni ügyfélforgalmi adataikat, ügyintézési, eredményességi statisztikáikat.

Az ügyfélközpontúság kiemelkedően fontos jelzője, hogy a teljes

eljárási törvényen keresztül vonul a tájékoztatási kötelezettség, amely a hatóságot az ügyféllel szemben terheli. Nem érheti hátrányt amiatt, hogy nem rendelkezik kellő információval. Éppen ezért a jogalkotó garanciákat épített a törvénybe, amelyek biztosítják, hogy az ügyfél ne legyen kiszolgáltatott a közigazgatás gépezetének működésével szemben. Már az alapelvek között lefekteti a jogalkotó a tájékoztatás kötelezettségét, amely szerint nemcsak a jogi képviselő nélküli ügyfelet kell minden információval ellátni az őt érintő ügygel kapcsolatban, de ha az ügy bonyolultsága úgy kívánja, akkor még a jogi képviselővel fellépő ügyféllel szemben is tájékoztatási kötelezettség terheli a hatóságot. Tájékoztatni kell az ügyfelet – mégpedig rövid, 5 napos határidővel –, ha a személyét érintő ügyben hivatalból eljárás indul, de ha kérelemre indul az eljárás, akkor az ellenérdekű, illetve egyéb érintett ügyfeleket is tájékoztatni kell. Pontos szabályokat ír le a törvény arra vonatkozóan is, hogy az eljárás megindításáról szóló értesítésnek milyen elemeket kell tartalmaznia

A Ket. – az ügyféli terhek csökkentése érdekében – erősíti az officialitást, azaz a hivatalbóli eljárás elvét. Ennek alapján a törvény az érdemi döntésre jogosult hatóság kötelezettségévé teszi a szakhatósági vélemény beszerzését, arra az ügyfél nem kötelezhető. Nem kérhető továbbá az ügyféltől (az azonosításához szükséges adatok kivételével) olyan adat igazolása, amelyet valamilyen hatóság jogszabállyal rendszerezett nyilvántartásának tartalmaznia kell.

Az ügyfél dolgát megkönnyítő, egyúttal az eljárást gyorsító és egyszerűsítő intézkedése a törvénynek, hogy bizonyos esetekben telefonon is előterjeszthető a kérelem. Nyilvánvaló, hogy a nyomon-követhetőség, a bizonyíthatóság követelménye a közigazgatási eljárásban is első sorban írásbeliséget igényel, vannak azonban olyan helyzetek, amikor nemcsak el lehet, hanem el is kell járni a telefonos bejelentésre illetve kérelemre. Életveszély, fenyegető súlyos kár és egyéb, azonnali intézkedést igénylő esetek tartoznak ebbe a körbe.

Az ügyfél számára jelent biztosítékot a széleskörű iratbetekintési jog is, ami azt jelenti, hogy az eljárás során keletkezett iratokat megtekintheti, másolatot készíthet rólok. E jog korlátját fogalmazza meg a törvény akkor, amikor kimondja, hogy az ügyfél kérheti az ellenérdekű fél iratbetekintési jogának kizárását. Természetesen ez az ellenérdekű fél jogait korlátozó lehetőség csak komoly indokkal, az ügyfél személyes adatainak, üzleti érdekei vagy fontos magánérdeke védelmére hivatkozva érvényesíthető. A bizonyítási eljárások során gyakran előfor-



dulhat olyan eset, amikor a tanú valamilyen okból nem kívánja adatait mások számára hozzáférhetővé tenni. Alapvető érdeke a hatóságnak, hogy minden tanú vallomása félelemtől vagy más befolyásoló tényezőtől mentes legyen, ne kelljen attól tartania, hogy az ügyfél – iratbetekintési jogával élve – tudomást szerez arról, hogy ki tett az érdeke ellen ható vallomást. Ezért ha a tanú valószínűsíti, hogy őt a tanúvallomása miatt kényes hátrány érheti, elrendelhető személyes adatainak zárt kezelése. Ez természetesen alkalmazható arra a bejelentőre is, akinek bejelentése nyomán a hatóság hivatalból indít eljárást.

Az ügyfelek érdekeit tartja szem előtt a törvény által kínált azon lehetőség, hogy amennyiben sok ügyfelet érint az eljárás, akkor hatósági közvetítő vehető igénybe. A hatósági közvetítő felsőfokú végzettséggel rendelkező személy, aki arról gondoskodik, hogy az ügyfelek minden, az eljárást érintő kérdéssről szakszerű tájékoztatást kapjanak, beleértve ebbe nemcsak az ügyszökhöz kapcsolódó jogszabályokról való tájékoztatást is. Közérthetővé teszi, hogy mi az adott eljárás célja, mi lehet a kimenetele, annak következménye, előnye illetve hátránya. Közvetít a hatóság és az ügyfelek között, illetve az egymással szemben álló ügyfelek között, megpróbálja elérni a minden szereplő számára legkedvezőbb, egyúttal törvényes megoldást. Szerepe a nagyszámú ügyfelet érintő ügyekben sokat segíthet abban, hogy az eljárás gyorsabban, egyszerűbben, kevesebb konfliktussal és kevesebb költséggel bonyolódjon le.

A törvény által bevezetett új jogintézmény a közmeghallgatás, amely az ügyfelek partnerként való elismerését jelzi. Lehetnek olyan kérdések, amelyek az állampolgárok széles körét érintik, ezért az abban való döntéshozatal előtt szükséges véleményük megismerése, meghallgatása. A közmeghallgatás tartása egyes esetekben nem is a hatóság mérlegelésén múlik, hanem jogszabály rendeli el.

További, az ügyfél partner-szerepét hangsúlyozó intézmény a korábban ismeretlen hatósági szerződés. A szerződés teljesen egyenrangú feleket feltételez, ami a közigazgatásban – ahol az egyik oldalon az ügyféllel szemben mégiscsak az államhatalmat képviselő hatóság áll – merőben szokatlan, előremutató megoldás. A hatósági szerződés – meghatározott feltételekkel – a határozatot helyettesíti, és a hatóság és az ügyfél egymással szembeni kötelezettségvállalását tartalmazza. Alkalmazásával az ügyfél nem a hatalmi jelleget érzi a hatóság eljárásában, ami a szerződésben foglaltak önkéntes teljesítésére is ösztönzőleg hathat.

Visszatérő problémát jelentett a közigazgatási eljárás szabályozása során, hogy hogyan lehet a hatóságot eljárásra, illetve döntéshozatalra kényszeríteni. Kevés méltánytalanabb dolog képzelhető el az ügyféllel szemben, mint amikor beadott kérelmére a hatóság valamilyen oknál fogva nem reagál. Ezért a közigazgatás hallgatása (vagyis a hatóság eljárásának, döntéshozatalának elmulasztása, illetve késedelme) megakadályozása érdekében az új törvény a korábbi eljárási törvényhez képest további biztosítékokat tartalmaz. Az előírt határidő alatt el nem járó szervet a felügyeleti szerv – a mulasztás okának haladéktalan kivizsgálását követően – nemcsak utasítja az eljárásra, de annak eredménytelensége esetén más eljáró hatóságot jelöl ki, vezetője ellen fegyelmi eljárást indít, bizonyos esetekben pedig a hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság kötelezi az eljárás lefolytatására. A felügyeleti szerv nemcsak a mulasztás okát vizsgálja, de azt is ellenőrzi, hogy a mulasztó hatóság eleget tett-e kötelezettségének, illetve amennyiben más hatóság kijelölésére került sor, az határidőben járt-e el.

A közigazgatási ügy valamennyi szereplőjének érdeke az eljárás gyors befejezése, az eljárási határidők törvényben való szabályozása azonban elsősorban mégis az ügyfél számára jelent garanciát. Az ügyfélről nem vitatható el az a jog, hogy jogos igényének mielőbb érvényt szerezhesen, de a hivatalból indult eljárások esetében is fontos szempont, hogy az eljárás ne húzódjon el, ne váljon parttalaná. A Ket. az eljárási határidőket egyrészt pontosítja és differenciáltabban szabályozza, mint a korábbi eljárási törvényt, másrészt többnyire rövidebb határidőket állapít meg. Soron kívüli eljárási kötelezettséget ír elő kiskorú ügyfél esetében, illetve akkor, ha az életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet elhárítása vagy a közbiztonság érdekében indokolt. A határidőkkel kapcsolatos új ügyféli jogot fogalmaz meg a törvény azon rendelkezése, mely szerint amennyiben számára a hatóság valamilyen kötelezettséget írt elő, akkor az arra megszabott határidő lejártá előtt kérheti annak megváltoztatását, ha az eredeti határidő rajta kívülálló okból betarthatatlanná válik számára. Még a határidő lejártát, sőt a

végrehajtás elrendelését követően is lehetősége van az ügyfélnek meghatározott feltételek esetén a határidő módosítását kérni.

A Ket. az ügyfélnek kedvező, a közigazgatási eljárásban eddig ismeretlen eljárásfajtákat is bevezet. Az egyik ezek közül az újrafelvételi eljárás. Ez a már jogerősen lezárt eljárás újbóli lefolytatását teszi lehetővé abban az esetben, ha az ügyben a határozat jogerőre emelkedését követően válik az ügyfél számára ismertté valamely, a döntés meghozatala előtt már meglévő, azonban az eljárásban még el nem bírált lényeges tény, adat vagy bizonyíték. Az eljárás eredményeként a hatóság a jogerős határozatát módosíthatja, visszavonhatja, vagy új döntést hozhat. Kifejezetten ügyfélbarát a Ket. által bevezetett méltányossági eljárás is, amelynek eredményeként a nem jogszabálysértő határozat is módosítható vagy visszavonható, ha a határozat meghozatala után bekövetkezett ok folytán a határozat végrehajtása méltánytalanul súlyos hátrányt okozna az ügyfélnek. Természetesen – a joggal való visszaélés elkerülése érdekében – a törvény szigorú feltételekhez köti a méltányosság alkalmazását.

A fellebbezéshez kapcsolódó újítás a korábbiakhoz képest a részjogerő lehetősége, amely a határozattal érintett fél jogainak mielőbbi érvényesülését teszi lehetővé. Amennyiben ugyanis a határozatot nem teljes egészében tartja sérelmesnek az érintett, akkor – egyéb feltételek teljesülése mellett – nem lesz akadálya annak, hogy a nem fellebbezett rendelkezések végrehajthatóvá váljanak.

A törvény haladó szellemét és korunk kihívásának megfelelni akaratát jelzi a bevezetőjében megfogalmazott azon jogalkotói szándék, mely szerint az elektronika és az informatika korszerű eszközeinek alkalmazásával az eljárások jelentős részében megnyílik az út az ügyek gyors és egyszerű intézése előtt. A törvény ennek megfelelően önálló fejezetet szentel az elektronikus ügyintézés témakörének. Az Internet térhódítására való tekintettel egyre sürgetőbb igénnyé vált, hogy az ügyfelek a hatósággal való kapcsolattartást – a kérelem benyújtásától egészen a határozat meghozataláig – elektronikus úton, vagyis e-mailen keresztül intézhessék. Az eljárás költségkímélő, gyors és egyszerű volta nem vonható kétségbe, ezért minden bizonnyal hamar teret fog hódítani az ügyintézésben.

Az új eljárási törvény részletekbe menően rendezi a *nyelvhasználat* kérdését – kitérve a kisebbségek és a nem magyar állampolgárságú személyek nyelvhasználatára –, pontosítja a *képviselőt*, a *szakhatósági közreműködés* szabályait, újraalkotja az *eljárási bírság* jogintézményét, átfogóan megreformálja a *jogorvoslati rendszert*, biztosítja az *adatvédelemnek* való megfelelést és a *közérdekű adatokhoz* való hozzáférést, részletesen szabályozza a *nemzetközi* elemet tartalmazó kérdéseket, külön meghatározza az *eljárási költségeket* és *új jogintézményeket* vezet be a közigazgatási eljárásba stb.

Az alábbiakban közölnénk egy átlagos hatósági eljárás folyamatát a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) rendelkezéseire figyelemmel:

#### **Az eljárás megindítása, a kérelem (Ket. 29.§)**

A közigazgatási hatósági eljárás az ügyfél kérelmére, bejelentésére, nyilatkozatára, más hatóság kezdeményezésére, külön jogszabályban meghatározott panaszra vagy hivatalból indul. A kérelem benyújtásakor – amennyiben jogszabály írja elő, úgy kötelező, egyéb esetekben javasolt az adott Hatóság által rendszeresített formanyomtatványok használata. A kérelmet a jogszabályban megjelölt mellékletekkel, valamint az eljárási díj befizetését igazoló (eredeti) csekkszelvényt, illetve átutalás esetén a bank által kiállított eredeti igazolással együtt kell benyújtani. A befizetésről a Hatóság kérelemre számlát állít ki.

A Hatóság a kérelemre indult eljárásban az ismert ellenérdekű, illetve érintett ügyfelet (ha ezt külön kéri) a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül értesíti az eljárás megindításáról. A hivatalból indult eljárásban pedig az ismert ügyfelet köteles a Hatóság értesíteni.

#### **A hatósági eljárás díja**

Ha az eljárást kezdeményező a díj mértékével nincsen tisztában, a megfelelő díjtételről a Hatóság ügyfélszolgálatára ad felvilágosítást, illetve itt van lehetőség a csekkszelvény beszerzésére.

#### **Hiánypótlás (Ket. 37.§)**

Amennyiben az ügyfél a kérelmet hiányosan nyújtotta be, úgy a Hatóság 8 napon belül hiánypótlásra szólítja fel. A hiányzó dokumentumokat a felszólításban megjelölt határidőig kell benyújtani, a felhíváson

szereplő iktatószámra történő hivatkozással. Amennyiben az ügyfél a határidőt nem tudja betartani, úgy a határidő lejártát megelőzően, írásban kérheti a Hatóságtól a határidő meghosszabbítását – az indok és az új határidő megjelölésével. A határidő lejártát követően igazolási kérelemnek van helye, melyet az elmulasztott határidő utolsó napjától számított 8 napon belül kell előterjeszteni. Ha a mulasztás az ügyfélnek később jutott tudomására, vagy az akadály később szűnt meg, a határidő a tudomásra jutástól, illetőleg az akadály megszűnésétől kezdődik. Az igazolási kérelemmel együtt a hiányzó dokumentumokat egyidejűleg csatolni kell. Az elmulasztott határidő utolsó napjától számított 6 hónapon túl igazolási kérelmet nem lehet előterjeszteni.

Amennyiben az ügyfél a hiánypótlási felhívásnak nem tesz eleget, a Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján dönt (azaz adott esetben elutasítja a kérelmet), vagy megszünteti az eljárást. Ebben az esetben a befizetett eljárási díj visszafizetésére nincs lehetőség.

#### **Az elintézési határidő (Ket. 33.§ (1) bek.)**

A Hatóság az érdemi határozatot a kérelem előterjesztésétől számított 30 napon belül köteles meghozni. Ennél rövidebb határidőt bármely jogszabály, hosszabbat pedig EU-s jogszabály, törvény, vagy kormányrendelet állapíthat meg. A kérelemre indult eljárásban az elintézési határidő a kérelemnek a Hatósághoz történő megérkezése napján kezdődik. A Hatóság Igazgatója a határidőt indokolt esetben egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Nem számít bele az ügyintézési határidőbe a hiánypótlásra irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő; a szakhatósági eljárás időtartama; az eljárás felfüggesztésének időtartama; a bizonyítékok ismertetésére meghatározott idő az ügyfél értesítésétől a bizonyítékok megismeréséig, illetve az ezt követő nyilatkozattételig terjedő idő; a kérelem, a határozat és az egyéb irat hiteles fordításához szükséges idő; valamint, amennyiben az ügyfél kérésére a hatóság szerzi be a szükséges adatokat és igazolásokat, amelyeket egyébként az ügyfélnek kellene benyújtani, úgy az ehhez szükséges idő.

#### **Az eljárás felfüggesztése (Ket. 32.§)**

Ha az ügy érdemi eldöntése olyan kérdés előzetes elbírálásától függ, amelyben az eljárás más szerv (pl. más közigazgatási szerv, bíróság) hatáskörébe tartozik, a Hatóság az eljárást felfüggeszti, melyről végzést hoz. Az eljárás felfüggesztését indokolt esetben egy alkalommal az ügyfél is kérheti, ha ezt jogszabály nem zárja ki, valamint ha nincs ellenérdekű ügyfél, vagy az ellenérdekű ügyfél az eljárás felfüggesztéséhez hozzájárul. A felfüggesztés tartama az elintézési határidőbe nem számít be.

#### **Értesítés (Ket. 49.§)**

A kérelemre indult eljárásban az ügyfél nem idézhető, az értesítés az eljárási cselekményen való megjelenés lehetőségéről történő tájékoztatás. Az ügyfél megjelenése tehát nem kötelező, ám ha az értesítés ellenére nem jelenik meg, ez a közigazgatási szervet az eljárás lefolytatásában nem gátolja (ugyanakkor megjegyezzük, hogy ebben az esetben a döntés a kérelmező meghallgatása nélkül születik meg).

#### **Képviselő (Ket. 40.§)**

Amennyiben jogszabály nem írja elő az ügyfél személyes eljárását, helyette törvényes képviselője vagy meghatalmazottja, továbbá minden esetben az ügyfél és képviselője együtt is eljárhat. Ha az ügyfél nem személyesen jár el, a hatóság az eljáró személy képviseleti jogosultságát megvizsgálja. Jogi személy meghatalmazottja lehet jogi képviselője (pl. jogtanácsos), más meghatalmazott alkalmazottja, vagy ügyvéd. A meghatalmazást írásba kell foglalni, az kiterjedhet az egész eljárásra, vagy csak egyes eljárási cselekmények elvégzésére. Ha az ügyfél az eljárás során képviselőt jelöl meg, úgy a Hatóság az iratokat kizárólag a képviselőnek kézbesíti.

#### **Jegyzőkönyv (Ket. 39.§)**

Az ügyfél, a tanú, vagy a szakértő meghallgatásáról, a szemle lefolytatásáról, a helyszíni ellenőrzésről és a tárgyalásról, valamint a szóban előterjesztett kérelemről (kizárólag természetes személy terjesztheti elő szóban – Ket. 34.§ (1)) jegyzőkönyvet kell készíteni, ha az ügyfél kéri, vagy egyébként szükséges.

#### **A döntés (Ket. 71.§)**

Amennyiben a kérelem a jogszabályi feltételeknek megfelel, úgy a Hatóság kiadja az engedélyt, illetve bizonyítványt, vagy határozatot hoz. Az eljárás során eldöntendő egyéb kérdésekben pedig végzést bocsát ki.

#### **Fellebbezés (Ket. 98.§)**

A Hatóság érdemi határozatai és – bizonyos esetekben a – végzési ellen fellebbezésnek van helye. Fellebbezéssel élhet az, akire a határozat rendelkezést tartalmaz. A fellebbezés a Felettes Hatóságnak címezve, a Hatóságnál kell benyújtani, a megtámadott határozat, végzés kézhezvételétől számított 15 napon belül, a fellebbezési díj egyidejű megfizetésével. A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról szóban vagy írásban lemondhat, azonban a fellebbezési jogról történő lemondó nyilatkozat nem vonható vissza.

## A 2005.évi panel pályázat Budapest XIV. kerületi eredményei

Az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos felújítását támogató pályázati rendszer létrehozásáról szóló 40/2005. (X. 27.) önkormányzati rendelet alapján október végén kibocsátott pályázati felhívás gyakorlatilag egy hónapot adott a zuglói lakóközösségeknek, hogy pályázatukat benyújtsák iparosított technológiával épült lakó épületeik energiatakarékos felújításának támogatására.

Ismerve a pályázati felhívás tartalmi formai feltételrendszerét mindenki azt mondta, hogy egy hónap alatt lehetetlen pályázatot készíteni, a pályázati adatlapokat kitölteni, a felújítás műszaki-, gazdasági terveit kidolgozni, a felújítás eredményeként jelentkező energia megtakarítás mértékét meghatározni, a beruházás gazdaságosságát (megtérülési idejét) kiszámítani, a szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, a tervezési-, lebonyolítási- és kivitelezési munkákra árajánlatokat kérni, valamint a hiányzó saját forrás pótlására hitelszerződést kötni, mindenek előtt azonban a lakóközösség tagjait

egyenként meggyőzni, hogy közgyűlési határozatban vállalják a pályázat feltételeit.

Nos a kételkedők tévedtek: a pályázati határidő (november 30.) lejártával 19 pályázatot adtak be a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájára.

A beadott pályázatokat a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Osztály dolgozta fel. Ellenőrizte azokat formai- és tartalmi szempontok alapján és értékelési javaslatot készített a Vagyongazdálkodási, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (VTKB) számára.

A pályázati rendszert létrehozó hivatkozott önkormányzati rendeletben ugyanis Budapest-Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete a Bizottságot hatalmazta fel a pályázatok értékelésére és az önkormányzati támogatás odaítélésére.

Az önkormányzati támogatás céljára a Képviselő-testület 100 millió forint pályázati keretet határozott meg pályázati rendeletének elfogadásával egyidejűleg. Míután a 2005. évi

költségvetés elfogadásakor a panel pályázat központi felhívása még nem jelent meg az önkormányzati támogatás pályázati keretét az önkormányzat maga is a „Panel Plusz” kedvezményes hitelből biztosítja.

A beadott pályázatok támogatási igényét megismerve a december 12.-i rendkívüli képviselő-testületi ülés a pályázat önkormányzati támogatási keretét megduplázza 201 millió forintra emelte.

Ennek köszönhetően a VTKB minden jogos – a pályázati feltételeknek megfelelő – támogatási igényt befogadott és a lakóközösségek felújítási terveikhez megítélte az 1/3-os önkormányzati támogatást.

A 19 pályázatból 8 kapott önkormányzati támogatást, amely támogatások azonban csak akkor realizálhatók, ha pályázatukat, ill. az azon alapuló önkormányzati pályázatot a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter is befogadja és az 1/3 állami támogatást megadja.



**A támogatásra javasolt 2005. évi zuglói panel pályázatok adatai:**

	Épület címe	Lakás szám	Építés éve	Tervezett felújítás	Energia megtak.(GJ/m <sup>3</sup> /év)	Bekerülési ktg.(Ft.)	Egy lakásra eső ktg	Saját erő (Ft.)	Önkorm. tám. (Ft.)
1	Füredi út 15/a-b	264	1970	nyílászáró csere, zárófödém hőszig. homlokzat hőszig. radiátor szelepek cseréje	0,078	207974210	262594	69324740	69324735
2	Füredi út 52-54.	132	1969	nyílászáró csere, záró födém hőszig. homlokzatok hőszig. radiátor szelepek cseréje	0,049	110661749	279449	36887248	36887248
3	Gvadányi u. 28-38.*	270	1975	tető és záró födém szig. homlokzat hő szig. nyílászáró csere, fűtés korszerűsítés	0,126	125523709	154968	41841237	41841236
4	Jerney út 42-44.*	11	1974	Homlokzatok hőszigetelése	0,083	6784200	205582	2261400	2261400
5	Szentmihályi út 13.	44	1972	nyílászáró csere, zárófödém hőszig. homlokzat hő szig.	0,081	45701984	346227	15233996	15233994
6	Szentmihályi út 15.	44	1972	nyílászáró csere, homlokzat hő szig. zárófödém hőszig.	0,081	45701984	346227	15233996	15233994
7	Szentmihályi út 17.	44	1972	nyílászáró csere, homlokzat hő szig. zárófödém hő szig.	0,081	45701984	346227	15233996	15233994
8	Újvidék u. 6.	18	1965	Homlokzatok hőszigetelése	0,082	14414445	266934	4804815	4804815

\*hiánypótlás után

Összes önkormányzati támogatás: 200.821.416.-Ft.

Összes beruházás: < 600 millió forint  
A felújításra kerülő épületek lakásszáma: 827(kb. 3,3%-a az összes „panel” lakásnak)  
A 11 nem támogatott pályázat elutasításának okai:

– határidő után adták be,

– az előírt mellékletek teljes hiánya,  
– az adatlapot nem töltötték ki teljesen,  
– az adatlapot nem építész töltötte ki,  
– hőtechnikai szabványnak megfelelőség vizsgálata hiányzik,  
– hiányzik az építéshatóság állásfoglalása,  
– a felújításokat nem az előírt sorrendben tervezték,

– nem támogatott célra kértek támogatást,  
– több, mint 1/3 támogatást kértek.

Az el nem fogadott pályázatok egy részéből a konkrét támogatási igényt sem lehetett megállapítani. Az elutasított támogatási igények összege kb. 50 millió forint.

**Bódás Sándor**  
önkormányzati képviselő

**Magyar Köztársaság  
Gazdasági és Közlekedési Minisztérium  
Helyettes Államtitkár  
Budapest, 2005. december 9.**

**Farkas Tamás úr részére,  
elnök**

**Budapest**

**Tisztelt Elnök Úr!**

A „kérletlen reklámok” elhelyezésének törvényi szabályozásával kapcsolatban Gyurcsány Ferenc miniszterelnök úrnak írt levelére illetékeségből az alábbi választ adom.

A reklámnak, mint a kommunikáció, a véleménynyilvánítás egy fajtájának több változatát is ismeri és szabályozza a magyar jogrendszer. A kereskedelmi kommunikáción belül pl. a gazdasági jellegű reklámozást a gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvény, az elektronikus úton terjedő reklámokat az elektronikus kereskedelmi szolgáltatások, valamint az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások egyes kérdéseiről szóló 2001. évi CVIII. Törvény, az elektronikus médiára vonatkozóan a rádiózásról és televíziózásról szóló 1996. évi I. törvény szabályozza.

A közterületen elhelyezett reklámok tekintetében pedig az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, az egyes építményekkel, építési munkákkal és az építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a továbbiakban: KTM rendelet), az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet, valamint az önkormányzati rendeletek tartalmazzanak szabályozást.

A gazdasági reklámok alapvető célja az áruk és szolgáltatások szabad mozgásának, valamint a fogyasztók széles körű, megfelelő tájékoztatásának biztosítása, és mivel általában nem konkrét személyhez szólnak, gyakorlatilag minden reklám kérletlennek minősül.

Az Ön által kifogásolt nyomtatott reklámon túl akár a média, akár a közterületi reklámok esetében is találkozunk azzal, hogy a kommunikáció „kérletlenül” szól a fogyasztóhoz. A hatályos jogszabályok alapján ezekben az esetekben nincsen mód a kommunikációs szabadság, így a „kérletlen rek-

lámok” egyik válfajának, pl. a nyomtatott reklámoknak a korlátozására. A jogszabályok egyedül a távközlés útján továbbított, egyedi személyre szóló kérletlen reklámokat (pl. e-mail, sms, stb.) tiltják.

Az egyes közösségek, például a lakóközösségek, így csak az Ön által említett módokon védekezhetnek a kérletlen reklámokkal szemben, amelyek ugyanakkor a lakosság tájékoztatását szolgálják, s bizonyos rétegek részéről igény is merül fel az ilyen tájékoztatásokra.

Egyetértek álláspontjával, miszerint a magánszféra védelme fontos feladat, azonban megfelelő súlyú alkotmányos alapelvre való hivatkozás nélkül a jogalkotás oldaláról aggályos lehet a véleménynyilvánítás szükséges és arányos korlátozása. Tekintettel arra, hogy az Európai Unió e kérdéssel foglalkozó jogszabályai sem tartalmazzak előírást a nyomtatott kérletlen reklámok korlátozására, jogszabályalkotást e téren nem látunk lehetségesnek.

Felajánlott közreműködését köszönöm, további munkájához sok sikert kívánok.

Üdvözlettel:

**Pongorné dr. Csákvári Marianna sk.**

# Tájékoztató

## az előlegfizetés és vég számla kiállítása az áfa kulcsok megváltozása miatt

A 2005. évi XCVII. törvény módosította az Áfa törvény 28. §-át, így az adó általános mértéke 2006. január 1-től 25 százalékról 20 százalékra csökken. A főszabály szerint az új adómértéket akkor kell először alkalmazni, ha az adófizetési kötelezettség 2006. január 1. napjától kezdődően keletkezik.

Kérdésként merülhet fel, hogy előlegfizetés esetén, ha az még 2005. évben történt, akkor vég számlában 2006. évben hogyan kell az áfát kiszámítani?

Az Áfa törvény 17. §-a szerint a termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás teljesítése előtt ellenértékbe beszámítható pénzösszeg átvételének napja teljesítési időpontnak tekintendő, ezért az adó mértékét az e napon hatályos szabály szerint kell megállapítani. Ez a mérték később még akkor sem változtatható meg, ha a vég számla kiállításakor más adómérték van hatályban.

Hogyan kell tehát a vég számlát elkészíteni?

A 2006. évi teljesítési időpontban kétféle eljárás lehetséges, annak függvényében, hogy a szerződéses árat áfával, tehát bruttó módon, vagy nettó összeg+áfa formában állapították meg. Ha a szerződésben az ellenérték megállapításánál az áfát nem említik, akkor az összeg áfával együtt értendő.

Vegyük sorra a két esetet számszerű példán keresztül:

1) Ha a szerződés nettó összeg + áfáról szól

Nettó összeg: 200 eFt

Előleg: 100 eFt

Előlegfizetés napja: 2005. december 01.

Szolgáltatásnyújtás teljesítési napja: 2006. február 15.

Tekintettel arra, hogy a 17. § (2) bekezdése szerint az előlegként átvett pénzösszeget úgy kell tekinteni, mint amely az adó összegét is tartalmazza. A 100 eFt előlegben az áfa összege 20 eFt, így az adóalap 80 eFt.

A vég számla 2006. február 15-én:

Megnevezés	Nettó összeg	Adó mérték	Áfa összege	Bruttó összeg
1. Teljes ellenérték	200		44	244
2. Le: előleg	-80	25%	- 20	- 100
3. Fizetendő	120	20%	24	144

2) Ha a szerződés bruttó összeget tartalmaz

Bruttó összeg: 250 eFt

Előleg: 100 eFt

Előlegfizetés napja: 2005. december 01.

Szolgáltatásnyújtás teljesítési napja: 2006. február 15.

(ha a teljes összeg előlegként a példa szerint 2005. december 01-jén megtörtént, akkor 2006. február 15-én a vég számla 200.- Ft + 44.- Ft áfa = 244.- Ft és fizetési kötelezettség a számla kézhezvételekor nincs)

A vég számla 2006. február 15-én:

Megnevezés	Nettó összeg	Adómérték	Áfa összege	Bruttó összeg
1. Teljes ellenérték	205		45	250
2. Le: előleg	-80	25%	- 20	- 100
3. Fizetendő	125	20%	25	150

A 150 Ft fizetendő összegből az adót felülről történő számítással, azaz 16,67%-kal kell kiszámítani, és ezt a bruttó összegből levonva kapjuk meg az adóalapot. Ha teljes összeg előlegként került befizetésre, akkor a számla 205.- Ft+45.- Ft áfa = 250.-Ft és nincs fizetendő összeg a számla kézhezvételekor.

A számítógépes programok ezt a számlakészítési módot általában nem tudják kezelni, ezért célszerű letiltani azt a műveletet, amely az elszámolandó áfát levonásos módszerrel határozza meg. Helyette – mint a példában látszik – a teljes ellenérték áfáját (a táblázat 1. sorában az áfa összegét) összeadással kell kiszámítani.

LOSZ

## Módosuló lakástakarékosság

### módosult a lakástakarék-pénztárakról szóló törvény és végrehajtást segítő kormányrendelet

A lakás-takarék-pénztári törvény tervezett változtatásai egyrészt bővíti az ügyfelek lehetőségeit, másrészt kiegészítik a támogatásra vonatkozó szabályokat a visszaélések elkerülése érdekében.

A törvényjavaslat az Európai Unió szabályaival összhangban kiterjeszti a támogatásra jogosultak körét az EGT-országok állampolgáraira is, ha megtakarításukat magyarországi lakáscélra használják fel. A törvényjavaslat bővíti a nagyobb társasházak és a lakásszövetkezetek közös tulajdonban álló részeinek felújítására igényelhető támogatást. A hatályos törvény négy kategóriát különböztet meg a lakásszámtól függően, amelyek alapján a támogatás éves összege épületenként 108 ezer forinttól 216 ezer forintig terjedhet.

A törvény módosítás három új kategóriát vezet be a 120-nál nagyobb lakásszámú épületekre magasabb maximális támogatásokkal. Az éves támogatás legmagasabb összege a javaslat szerint évi 324 ezer forintra emelkedik a 240-nél több lakásból álló épületek esetén.

Az új szabályozás módosítja az áthidaló kölcsönre vonatkozó szabályokat. Ehhez a jelenlegi szabályok szerint minimum 2 éves megtakarítás szükséges. A módosítás lehetővé teszi az áthidaló kölcsön azonnali felvételét az áthidaló kölcsönök nyújtásánál szigorúbb hitelvizsgálat mellett, és azzal a feltétellel, hogy az azonnali áthidaló kölcsön állománya a nagyobb kockázat miatt nem haladhatja meg a lakás-takarék-pénztár szabad eszközeinek 5 százalékát.

A törvény módosítás a fenti szabályok mellett szigorít-

ja a támogatás igénybevételét a rendszeres, egyenlő részletekben történő megtakarítás ösztönzése érdekében. Ezért előírja, hogy sem a megtakarítási év harmadik, sem a negyedik negyedében teljesített betétfizetésre járó támogatás nem haladhatja meg a teljes megtakarítási év befizetési után járó támogatás 25 százalékát. Tehát, ha a la-

kás-előtakarékoskodó a harmadik és a negyedik negyedében több befizetést teljesít, mint a teljes éves befizetés negyede, akkor e többletösszegre nem igényelhető állami támogatás.

E rendelkezés a többi módosítástól eltérően később, 2006. július 1-jén léphet hatályba, és az ezt követően kezdődő megtakarítási évekre alkalmazzák annak érdekében, hogy a lakás-takarék-pénztárak értesíthessék ügyfeleiket a változtatásról és informatikai rendszerüket megfelelően felkészíthessék. A kormányrendelet a fenti törvény módosítás végrehajtási szabályait pontosítja.

**Referenciák 1984 óta az ország egész területéről!**

**Állványozás nélkül, alpinetchnikával az ország egész területén vállaljuk társasházak homlokzatfelújítását, vakolatjavítását, homlokzatfestését kültéri homlokzatfestéssel, a Trilak teljes színkálajáról választható színekkel. Vállaljuk továbbá erkélyek, liftaknák mázolását, tetők (hő- és víz)szigetelését, valamint teljes (Dryvit) hőszigetelő rendszerek kivitelezését (PanelPlusz).**

- Díjtalan felmérés
- Gyors és szakszerű kivitelezés
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség
- Garancia vállalása

cím: 5000, Szolnok, Hold út 19/a  
e-mail: kvonal@centernet.hu  
tel: (06) 30 / 943-05-43  
web: www.kvonal.hu

**HOMLOKZAT FELÚJÍTÁSA**  
(06) 30 / 943 - 05 - 43  
Kérje ajánlatunkat!

**Korsós András,**  
építőmérnök,  
üggy. ig., K-vonal Kft.



# Fókuszban a felújítás – RENOVAnapok az országban országos felújítást ösztönző bemutató sorozat indul

Magyarországon a meglévő épületállomány nagy része elöregedett, nem felel meg a korszerű követelményeknek. Az épületenergetika szakkifejezés a mindennapokban most kezd igazán jelenteni valamit, amikor a szél befútyul az elöregedett, szétszáradt ablakon, a falak repedésein is átjár a huzat, ezek következtében – minden ígért támogatás és segítség ellenére egyre magasabbak a fűtési számlák. Lakásaink-panellakásaink – eladhatatlanok, szívesen költöznénk tágas, korszerű újépítésű, otthonokba, családi házba, vagy lakókörökbe, de ehhez előbb el kell/ene adni a régit... Mi a kiút: A FELÚJÍTÁS

Felújításra jelenleg az Országos Lakás-és Építészeti Hivatal által meghirdetett, társasházak, lakásszövetkezetek által igényelhető PANEL-program és Panel Plusz Programok révén nyerhető vissza nem térítendő állami támogatások. A 2006. évben a fenti gondolatok jegyében újtúra indítjuk az épületek, a környezet felújításához, átalakításához kapcsolódó vállalkozások termékeinek, szolgáltatásainak bemutatására, a piacot megteremtő finanszírozási konstrukciók megismertetését is szolgáló felújítási országos bemutató sorozatot, – RENOVAnapok „roadshow” keretében melynek állomásai megyeszékhelyek, egyetemi központok, és regionális vásárok. Fókuszban a felújítás, renoválás a minőségi (minősített) termékek alkalmazásával.

### A road-show célja

- a lakásszövetkezetek, társasházi lakóközösségek képviselőivel megismertetni és népszerűsíteni a felújítási lehetőségeket, pályázatokat, anyagokat, megoldásokat, segítséget nyújtani a szükséges eljárások lefolytatásához, termék-és technológia bemutatókkal, szemináriumokkal felhívni a figyelmet a minőségi felújítás fontosságára.

- Szaktanácsadás – állami pályázatok be-

mutatása, komplex finanszírozási konstrukciók közbeszerzési eljárások bemutatása

### A roadshow lebonyolítása

- regionális jelleggel, országos szinten egész évre vonatkozóan, célközönség megszervezésével, regionális vásárokhöz kapcsolódóan.

- Egy időben és helyen, célzottan jelennek meg a energiatakarékos építőanyagok és technológiák, tanácsot adva arra vonatkozóan, milyen anyagokat válasszunk, milyen a megbízható minőség, hogyan tudunk okosan, többet spórolni... A szemináriumok, tréningek, egyaránt szólnak a felújítást végző szakembereknek is akik tervezési segédletek, útmutatókkal, alkalmazástechnikai bemutatók révén gyarapíthatják ismereteiket

2006. március 21. Pécs

2006. április 12. Győr

2006. április 21. Debrecen

2006. szeptember 22. Budapest

A fenti időpontokban a LOSZ és az IPOSZ támogatásával a lakásszövetkezetek illetve társasházi lakóközösségek döntéshozóinak rendezett konferenciák keretén belül kerül sor a RENOVAnapok megrendezésére. Minden regionális helyszínen a megjelenés egységes, a rendezvények fő védnöke a helyi polgármester, a megrendezés helyszínének egyeztetése is a polgármesteri hivatallal, LOSZ-szal közösen történik. Reméljük, hogy a döntéshozók figyelmét is felkelti programunk, és segítségükkel valamint részvételükkel egyre szélesebb körben tudjuk a programunkban meghirdetett alapelveket népszerűsíteni, s a panellakásfelújításban jelentős segítséget tudunk nyújtani. Bővebb információval minden érdeklődőnek állunk szíves rendelkezésére:

ÉTMV Kft. (BAUmarketing Iroda)  
Tel: 422-2550, Fax: 422-2556  
e-mail: info@baumarketing.hu

## Magyar Közlönyben megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok (2005. december 1-jétől – 2005. december 30-ig)

MK 161. szám

A Kormány törvényalkotási programja az Országgyűlés 2006. évi tavaszi ülésszakára

2. A lobbí tevékenységről szóló törvényjavaslat (T/17795. szám)

6. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítására vonatkozó törvényjavaslat (T/18629. szám)

11. A Gazdasági és Szociális Tanácsról szóló törvényjavaslat (T/18877. szám)

19. Az európai szövetkezetekről szóló törvényjavaslat

2005: CXLIII. tv.

MK 162. szám

Az egyes helyi közszolgáltatások kötelező igénybevételéről szóló 1995. évi XLII. törvény módosításáról

117/2005. (XII.19.) FVM r.

MK 163. szám

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet módosításáról

118/2005. (XII.19.) FVM r.

MK 163. szám

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról

278/2005. (XII.20.) Korm. r.

MK 164. szám

A belföldi hivatalos kiküldetést teljesítő munkavállaló élelmezési költségtérítéséről

279/2005. (XII.20.) Korm. r.

MK 164. szám

A külföldi kiküldetéshez kapcsolódó elismert költségekről szóló 168/1995. (XII.27.) Korm. rendelet módosításáról

1124/2005. (XII.20.) Korm. h.

MK 164. szám

A Bérlet Program elindításáról és a „Sikeres Magyarországi” Bérlet Program meghirdetéséről

MK 164. szám

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

ESZ-95 ölmoztatlan motorbenzin 260 Ft/l

ESZ-98 ölmoztatlan motorbenzin 270 Ft/l

Keverék 263 Ft/l

Gázolaj 255 Ft/l

**Referenciák 1984 óta az ország egész területéről!**

Vállaljuk **panellakások külső hézagtömítését** zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézagtömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.

- Díjtalan felmérés
- Gyors és szakszerű kivitelezés
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség
- Garancia vállalása

(Budapest, Szolnok, Kecskemét, Pécs, Sopron, Kaposvár, Nagykanizsa, Zalaegerszeg, Debrecen, Győr, stb.)

**PANELHÉZAG SZIGETELÉS**  
(06) 30 / 943 - 05 - 43

Az év eleji szerződéseknél  
jelentős kedvezményeket

Korsós András,  
építőmérnök,  
Ügyv. Ig., K-vonal Kft.

cím: 5000, Szolnok, Hold út 19/a  
e-mail: kvonal@enternet.hu  
tel: (06) 30 / 943-05-43  
web: www.kvonal.hu

## Regisztrált mérlegképes könyvelő, adószakértő

**Lakásszövetkezetek,  
Társasházak  
könyvelését vállalja  
teljes körű ADÓ és TB  
ügyintézésel.  
Elmaradást is  
feldolgozunk.**

**T.: 06-30-456-6958**



*Fodor Belsőépítészeti Műhely  
ajánlata*

*Kiemelt hőszigetelésű nyílászárók!*

- 0,7-es hővezetésű ablakszárny
- 0,7-es hővezetésű háromrétegű hőszigetelő üvegezés

*Cím: 2134 Sződ, Kiscsörögi út 5-7.  
Mobil: 06-20-9350-188  
Tel, Fax: 06-27-592-050  
Email: kuriabelso@invitel.hu*

## A közbeszerzés közérthető is lehet

A társasházak és lakásszövetkezeti épületek felújításakor, korszerűsítésekor kötelezővé válhat a Közbeszerzési Törvény alkalmazása. Cégünk segítséget nyújt ahhoz, hogy a szükséges közbeszerzési eljárás lefolytatása kezdetétől a végéig szabályos legyen. Tudomásul kell venni azt, hogy a Törvény kikertülése vagy helytelen alkalmazása súlyos anyagi következményekkel jár, adott esetben a pályázaton nyert támogatás visszafizetését is jelentheti.

**„Alkalmaznom kell-e a Közbeszerzési Törvény előírásait?” Ha nem tudja megválaszolni, forduljon bizalommal hozzánk, díjmentesen tájékoztatjuk Önt erről.**

Munkatársaink nagy szakmai tapasztalata és személyes elkötelezettsége jelenti azt a szellemi, technikai és humán háttérrel, amely partnereink közbeszerzési eljárásainak sikeres és szabályszerű lebonyolítását biztosítja. Célünk, hogy ügyfeleinknek gyakorlati megoldásokat kínáljunk, testre szabott, átfogó megoldásokat biztosítsunk. Munkánk kiterjed

- Közbeszerzési szabályzat készítésére
- Általános közbeszerzési tanácsadásra
- Közbeszerzési eljárások teljes lebonyolítására
- Részvételi felhívások elkészítésére
- Ajánlattételi felhívások elkészítésére, (ajánlatkérés, dokumentációk, műszaki leírások)
- Hirdetmények készítésére
- Jelentkezések/ajánlatok bontására, értékelésére
- Eredményhirdetésre
- Az eredményhirdetést követően a szerződéskötés előkészítésére.

A teljesség igénye nélkül említjük néhány munkánkat, melyekre büszkék vagyunk és referenciaként szolgálunk:

- Sajókaza Önkormányzata – Általános Iskola felújítása és informatikai eszközbeszerzése
- Sopron Város Önkormányzata – Városi panelház-felújítási program közbeszerzési eljárásának teljes körű lebonyolítása

- Győr mv. Önkormányzata – Városi panelház-felújítási program közbeszerzési eljárásának teljes körű lebonyolítása

- Csongrád Város Önkormányzata – Szálloda beruházás közbeszerzési eljárásának teljes körű lebonyolítása

- Csongrád Város Önkormányzata – Egészségügyi Központ beruházás közbeszerzési eljárásának teljes körű lebonyolítása

- Halas Város Önkormányzata – Idősek Otthona beruházás közbeszerzési eljárásának teljes körű lebonyolítása

**PRO-CONF** Szolgáltató és Mérnöki Betéti Társaság

1076. Budapest, Dózsa Gy. út 66.

Telefon/Fax: 1/321-2422

Email: info@proconf.hu

Simorné dr. Kiss Erika, mobil: 06-30-4567-144

Formanek László, mobil: 06-30-9916431

**LOSZ Budapest V., Szabadság tér 14. II. 13. 1054 Telefon: 331-1313 Fax: 331-1396**

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 Táska Rózsa  
HU ISSN 0865-9850

# Otthonunk



# NEM FÉR BE:

## LAKÁSSZÖVETKEZETI ÉS TÁRSASHÁZI LAKÓÉPÜLETEK KORSZERŰSÍTÉSÉNEK FINANSZÍROZÁSA

*Weöres Botond – az energiahatékonysági pénzügyekkel foglalkozó EnergoBanking Kft. ügyvezető igazgatójának összeállítása a lakásszövetkezet és társasház szemszögéből.*

### Kit illet az állami kamat és lakáspénztári támogatás?

A lakóházak felújítását számos állami támogatás igyekszik elősegíteni, köztük a kamat és lakáspénztári támogatás, amely a felújítási alapot- illetve előtakarékosági betétet képző lakásszövetkezetek és társasházak vehetnek igénybe pénzügyi intézeteken keresztül. A bankok sokszor a támogatott konstrukciókat a saját terméküként igyekeznek feltüntetni oly módon, hogy csupán a hitel nettó kamatlábát illetve törlesztő terheket tüntetik fel – melyek bár vonzóak – a támogatások jelentős része a bankoknál marad.

Így például egy 5 éves futamidejű hitel esetén kamattámogatás és LTP kombinációjával a bankok negatív kamat mellett ajánlják hiteleiket, úgy hogy a valós piaci alapon meglehetősen magasnak mondható 13,25%-os (BUBOR + 7%-os) kamatmarzsukat 70%-os kamattámogatással és 30%-os vissza-nem térítendő LTP támogatással kompenzálják. Mindez a bankok eredményességét a tényleges kockázat vállalásuknál jelentősebben javítja.

### Előtakarékosság vagy előhitelezés?

Elvileg finanszírozást csak akkor nyújthat a lakástakarékpénztár, ha a megtakarítási idő elérte a 4 évet, azonban a bankok a 4 éves előtakarékoságot kamattámogatott hitelből előhitelezik olyan módon, hogy a hitel csak az időszak végén kerül visszafizetésre. Ezzel a bankok a kamatbevételüket maximalizálják, mivel azt a teljes összeg után (LTP + 30% támogatás), a teljes futamidőre vetítve (4 – 8 év) és állami kamattámogatással kiegészítve kapják meg.

### Lakóház-felújítási kamattámogatás

(12/2001. (I.31) Korm rendelet 16. § (1))

Felújítási alapképzés teljesítése esetén a lakásszövetkezeti, és társasházi lakóépületek közös tulajdonú részeinek korszerűsítéséhez, felújításához, hitelintézettől felvett kölcsönök törlesztésének megfizetéséhez az állam támogatást nyújt. A támogatás mértéke a törlesztés első 5 évében a kamat 70%-a, a második 5 évében a kamat 35%-a.

### Lakástakarékpénztári betétek (LTP)

(1996. évi CXIII. törvény 22. § 1)

Állami támogatás éves mértéke a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben a lakástakarékpénztárnál betétként elhelyezett összeg 30%-a, 4 éves elő takarékosági követelmény teljesítése esetén.

### EnergoBanking szerepvállalása

Az EnergoBanking Kft pénzügyi szaktanácsadó irodája az energiahatékonysági beruházások előkészítését és finanszírozásának szervezését látja a lakásszövetkezeti / társasházi piacokon, vállalva a szekunder oldalon a lakásszövetkezetek banki hitelügyintézését, LKFT-2005-LA-2 keretében történő pályázatok és kapcsolódó energia-audit elkészítését, valamint primer oldalon a CO2 kibocsátás kereskedelmi források bevonását. Az EnergoBanking Kft. célja, hogy az adott beruházás az optimális finanszírozási és biztosítéki keretek mellett valósuljon meg a pénzügyi intézetek közötti versenyhelyzet kiélezésével.

### Jelentősebb kockázat nélküli banki hitelkihelyezés

Az IFC hitelgarancia jelentősen csökkenti a pénzügyi intézetek lakásszövetkezeti és társasházi finanszírozási kockázatát, és nélkülözhetővé teszi a bankok 10-20%-os óvadék (saját erő) elvárását. Ennek ellenére a bankok sokszor betétszámla vezetési és megszerzési céllal nem minden esetben ajánlják fel az IFC hitelgarancia lehetőségét és fenntartják óvadék elvárásukat.

### Önkormányzati rész pénzügyi mérlegben kívüli finanszírozása

Az Országos Panel-felújítási Program alapján az iparosított technológiával épült lakásfelújítások finanszírozásának a központi költségvetési támogatás csupán az egy harmad részét fedezi, míg a fennmaradó egy-egy harmadot a helyi önkormányzatnak illetve a lakóközösségeknek kell előteremteni. Az önkormányzat már így is jelentős mértékű eladósodottsági helyzetét figyelembe véve vagy nem tudja felvállalni az egy harmados támogatást (és így két harmad rész a lakóközösségre marad), vagy a bankok által felkínált konstruktiiv finanszírozási konstrukciókat kénytelen igénybe venni, hogy pénzügyi mérlegét számvitelileg nem terhelve vegye ki a részét a támogatásból. Mindez sokszor oly módon történik, hogy a társasház váltja ki az önkormányzat egy harmados részét, amely mögé megint csak LTP-konstrukciójú hitelt vesz fel, melynek visszafizetése az önkormányzati költségvetésből közvetve kerül visszafizetésre.

### Mekkora pénzről is van szó?

Csak a Panel Program keretében az OLÉH-hoz 2005. december 30-ig benyújtott több mint 6 milliárd forintos központi költségvetési támogatási igény alapján, a fennmaradó két harmados rész 12 milliárd forint tesz ki, amely valószínűleg a fenti hitel konstrukciók alkalmazásával kerül megfinanszírozásra. Csupán mindezen egy éves részadat alapján a bankok a következő öt évben közel 8 milliárd forintos (12 Mrd Ft x 5 év x 13,25%

kamat) kamatbevételre tehetnek szert, és 4,2 milliárd forintos (12 Mrd x 5 x 7%) bruttó nyereséget érhetnek el. Figyelembe véve, hogy a benyújtott igény alapján 30 ezer lakás 2006 évi felújítása várható amely a teljes panel lakás állomány csupán 5%-a, a piac lakásszövetkezeti és állami szereplő számára fontos, hogy megfelelő tárgyalási pozíciót érjenek el a bankoknál. Amennyiben ez sikerül, úgy éves szinten 20%-kal több (4,2 Mrd Ft / 600 e Ft) lakás felújítása valósulhat meg, LTP optimális keretek között kerülhet felhasználásra, és önkormányzati könyvelés átláthatóan tükrözhető a valós helyzettel.

### Távhőszolgáltatók szerepe a felújításokban

A növekvő energiaárak mellett az energetikai korszerűsítések (épületgépészeti korszerűsítések; fogyasztó oldali fűtési, használati melegvíz-ellátási, valamint termosztatikus szabályzási rendszerek korszerűsítések; nyílászárók cseréje; homlokzatok utólagos hőszigetelése) nyomán 35% és 50% közötti hőenergia megtakarítás érhető el. Azonban a távfűtött lakások hőenergia költségének a hődíj csupán a fele, míg a másik felét az alapdíj adja, amelyet léghőmérter alapján számítanak ki, így korszerűsítés hatására nem módosul. Az energiafelhasználási hatékonyság 50%-os növelése esetén, ezért a fogyasztók csupán az energia megtakarítás felét realizálhatják pénzügyi értelemben, amely nem elégséges ahhoz, hogy a felújítás „önfinanszírozó” legyen. Ezért az energia megtakarítás alapján (és jelentős közös-költség emelés nélkül) finanszírozáshoz elengedhetetlen a távhőszolgáltatók alapdíjkezdvezmény formájában történő szerepvállalása is. Mindezen kedvezményt részben kompenzálhatja számukra a beruházás nyomán a távhőszolgáltatóknál realizálódó széndioxid kibocsátás csökkentés, amely a 2005-től hatályos Európai Unió Kibocsátás Kereskedelmi Rendszerben „tehető pénzé”.

### IFC (világbanki) Hitelgarancia

Maximum 7 évre szóló részleges elsőbbségi garancia (AAA+ osztályozású credit hitelgarancia), ahol a visszafizetési „credit” kockázatot maximum 5% erejéig „first loss” és 50%-ban pedig „pari passu” alapon az IFC (Világbank Csoport tagja) vállalja át. A hitelgarancia a résztvevő hazai kereskedelmi bankokon keresztül vehető igénybe.

### Önkormányzati hitelfelvétel szabályozása

(Önkormányzati Törvény 88§ (3) b)

Önkormányzati adósságot keletkeztető éves kötelezettségvállalás (hitelfelvétel és járulék) felső határa a korrigált saját folyó bevétel 70%-a.

**2005: CLIII. tv. MK 167. szám**

A Magyar Köztársaság 2006. évi költségvetéséről

**2005: CLIV. tv. MK 168. szám**

A Munka Törvénykönyvéről szóló 1992. évi XXII. törvény, valamint egyéb munkaügyi tárgyú törvények módosításáról

**2005: CLV. tv. MK 168. szám**

A munkaügyi ellenőrzésről szóló 1996. évi LXXV. törvény módosításáról

**2005: CLXIII. tv. MK 168. szám**

Az adózás rendjéről szóló törvény egyes rendelkezéseinek alkalmazásáról és módosításáról, valamint egyes adótörvények módosításáról

**2005: CLXIV. tv. MK 168. szám**

A kereskedelemről

**7001/2005.FMM-PM e.ie. MK 170. szám**

A munkavégzés alapjául szolgáló szerződések minősítése során figyelembe veendő szempontokról

MK 171. szám

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a magánszemélyek adóelőleg-nyilatkozatairól

**2005: CLXXXVII. tv. MK 172. szám**

A lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról