

## APEH-tájékoztató a lakásszövetkezetek és társasházak fordított adózással kapcsolatos tudnivalóiról

Az APEH 2008. január 8-án közzétett egy tájékoztatást az általános forgalmi adóról szóló új törvény keretében bevezetett fordított adózás alkalmazására. (Az APEH tájékoztató az alábbi honlapon érhető el: [http://www.apoh.hu/adoinfo/afa/fordított\\_adozas.html](http://www.apoh.hu/adoinfo/afa/fordított_adozas.html))

A lakásszövetkezetek és társasházak szempontjából a fordított adózás alkalmazását két szempontból kell vizsgálni. Egyrészt, amikor a lakásszövetkezet és társasház szolgáltatást nyújt, másrészt, amikor a házközvetelő szervezetek szolgáltatást igénybe vesznek.

Mielőtt mind a két fenti lehetőséget részleteznénk, meg kell jegyeznünk azt, hogy a fordított adózás alkalmazása nem kerülhet szóba, ha a lakásszövetkezet vagy a társasház alanyi adómentes adóalanyként jelentkezett be az adóhatósághoz. Ebben az esetben tehát a fordított adózás nem alkalmazható.

A fordított adózás esete ha a lakásszövetkezet, illetve a társasház tagjainak vagy tulajdonosainak szolgáltatást nyújt

A jogi személy lakásszövetkezet a lakásszövetkezet tulajdonában álló ingatlan használatának ellenértékéért használati díjat állapít meg tagok és nem tag tulajdonosok felé. Ez a használatba adás, mint szolgáltatás az áfa rendszerében ingatlan bérbeadásnak minősül és az új áfa törvény értelmében adómentes tevékenységként kezelendő. Az ingatlan bérbe adás, mint adómentes szolgáltatás nem tartozik bele az új áfa törvény 142.§ (1) bekezdésében felsorolt, fordított adózással érintett szolgáltatási körbe, így a lakásszövetkezetnek tagjai és nem tagjai felé nyújtott szolgáltatás tekintetében a fordított adózást nem kell alkalmazni. A lakásszövetkezet további egyéb szolgáltatása esetén (pl. fűtés, kábel tv, stb.) vizsgálni kell, hogy a fő tevékenysége valóban a tulajdonában lévő ingatlan használatba adása-e? Amennyiben az alapszabályában fő tevékenységként a TEAOR '03 7020 (ill. TEAOR'08 6820 2008. 01. 01-től) tevékenységi kód szerepel, akkor, ha további szolgáltatást is nyújt tagjai és nem tagjai felé a főtevé-

kenységre tekintettel az így nyújtott szolgáltatása után sem kell a fordított adózást alkalmazni. Ez különösen a továbbhárított szolgáltatások esetében jelentős, mert e tekintetben sem kell a fordított adózást alkalmazni. Amennyiben azonban lakásszövetkezet főtevékenysége olyan szolgáltatás, mely önmagában nyújtva fordítottan adózna, akkor viszont a teljes szolgáltatás a fordított adózás hatálya alá esik.

A társasházak esetében nem beszélhetünk jogi személyiségről, így a társasház nem is számlázhatja ki a tulajdonosai felé a közös tulajdon közös költségét. Ez azt is jelenti, hogy a társasházi költségfelosztás nem valósít meg áfa törvény hatálya alá tartozó szolgáltatási tevékenységet, ebből pedig az következik, hogy a társasház és tulajdonosai között a fordított adózás kérdése fel sem merülhet.

A fordított adózás esete ha a lakásszövetkezet, illetve a társasház szolgáltatást vesz igénybe

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXCVII. tv. 142.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében az ingatlanhoz kapcsolódó építési-szerelési, fenntartási, takarítási, tisztítási, karbantartási, javítási, átalakítási és bontási szolgáltatások nyújtása esetében alkalmazandó a fordított adózás. Ha és amennyiben a lakásszövetkezet, vagy a társasház az adóhatóságnál az alanyi adómentes körbe jelentkezett be, akkor értelemszerűen ebben az esetben sem kell a fordított adózást alkalmazni. Minden más esetben a lakásszövetkezetek vonatkozásában az ingatlanhoz kapcsolódó fenntartási, szolgáltatások igénybevétele a lakásszövetkezetek esetében is alkalmazni kell a fordított adózást.

A társasház esetében csak akkor kell alkalmazni a fordított adózást, ha a társasház áfa alanyként minősül (azaz bejelentkezett az adóhatóságnál és nem választott alanyi adómentességet tevékenységére).

Teendők a fordított adózás esetén

Amennyiben a lakásszövetkezetnek, vagy a társasházaknak szolgáltatás igénybevéte-

lekor a fordított adózást kell alkalmaznia, akkor a teljesítésre kötelezett szolgáltatók a lakásszövetkezet vagy a társasház részére kibocsátott számlában áfát nem tüntethetnek fel és egyidejűleg a szolgáltató az egyébként a számlaadási kötelezettségnek megfelelő tartalmi és formai előírásokon túl a számlán köteles feltüntetni a lakásszövetkezet vagy a társasház adószámát is. A lakásszövetkezet (társasház) ennek megfelelően köteles a szolgáltatói körével előzetesen egyeztetést folytatni és a fordított adózással kapcsolatos számlaadási, számla befogadási feltételeket tisztázni.

A fordított adózással érintett szolgáltatások igénybevétele esetén a beszerző lakásszövetkezetnek (társasházaknak), mint adóalanyként adófizetési kötelezettsége keletkezik a szolgáltatás teljesítését tanúsító számla befogadásakor, a számla ki-egyenlítésekor vagy a teljesítést követő hónap 15. napján. A lakásszövetkezetnek (társasházaknak) az ily módon keletkezett fizetendő adót a bevallásában szerepeltetnie kell, azonban a fizetendő adót a levonási jog általános feltételei szerint levonásba is helyezheti.

Az alanyi adómentesség

A lakásszövetkezetek és a társasházak az adóhatósághoz történő bejelentkezéskor választhatnak, hogy az alanyi adómentességet, vagy az általános áfa körbe kívánják tevékenységük alapján működni. Az alanyi adómentesség 2008. január 1-jétől akkor volt választható, ha az adott lakásszövetkezet vagy társasház éves árbevétele az ötmillió forint értékhatárt nem haladja meg. Az előző évtől eltérően azonban 2008. január 1-jétől az alanyi adómentes értékhatárba beleszámít az ingatlan bérbeadásából származó bevétel is, ami nagy valószínűséggel az alanyi adómentességet választó lakásszövetkezetek többségénél az értékhatár túllépését eredményezheti. Minderre tekintettel fontos figyelni az árbevétel értékhatárának évközi alakulását, mert az ötmillió forintos értékhatár elérésekor az adott lakásszövetkezetnek, vagy társasházaknak 15 napon belül az adóhatóság felé az általános áfa körbe át kell jelentkeznie.

## Tájékoztató a TEÁOR és a szakmakód struktúra változásáról, és ennek megfelelően a tevékenységek besorolásának módosításáról

2006. december végén elfogadásra került, és 2007. január 19-től hatályba lépett „Az Európai Parlament és a Tanács 1893/2006/EK rendelete (2006. december 20.) a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2. rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról” (továbbiakban: rendelet). A rendelet 2008. január 1-jétől teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban. Ennek következtében a TEÁOR és a szakmakód struktúra jelentősen megváltozik, ezért a tevékenységi besorolások módosítását az adminisztratív nyilvántartásokban is át kell vezetni. Az átsorolások megvalósítását nehezíti az a tény, hogy az új nomenklatúrák (TEÁOR'08, szakmakód'08) részletesebbek, és struktúrájuk lényegesen eltér a jelenlegiektől, ezért az esetek mintegy felében nem végezhető el automatikus átsorolás, az új nomenklatúrák szerint helyesen besorolni a gazdasági szervezetek és a magánszemélyek többségét csak megkérdezésük útján lehet.

Az új TEÁOR'08 és szakmakód'08 nomenklatúrák, a tartalmi meghatározások, valamint a fordítókulcsok a Központi Statisztikai Hivatal (továbbiakban: KSH) honlapján megtekinthetők.

A cégbejegyzésre kötelezett jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok által a létesítő okiratban fel nem tüntetett, 2007. december 31. napjáig az állami adóhatósághoz bejelentett, valamint a cégbejegyzésre nem kötelezett jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb társaságok és szervezetek, valamint külföldi vállalkozások által 2007. december 31. napjáig az állami adóhatósághoz bejelentett azon TEÁOR kódokat, amelyek a TEÁOR'03 és a rendelet közötti fordítókulcsot tartalmazó KSH közlemény alapján automatikusan – az adózók megkérdezése nélkül – átfordíthatóak a megfelelő TEÁOR'08 tevékenységi szakágazati besorolássá, az állami adóhatóság 2008. január 31. napjáig hivatalból módosítja a rendeletnek megfelelően. Azon, előzőekben említett tevékenységi körök vonatkozásában, amelyek a KSH közlemény alapján automatikusan – az adózók megkérdezése nélkül – nem sorolhatóak át, a tevékenységi kör megfelelő módosítását az érintett adózóknak kell változásként bejelenteniük az állami adóhatósághoz a 2007. december 31. napját követően

előterjesztett első változásbejelentési kérelmükkel egyidejűleg, de legkésőbb 2008. július 1-jéig.

2008. január 1-jétől a gazdasági szervezetek és a magánszemélyek által folytatott tevékenységek állami adóhatósághoz történő bejelentésére kizárólag a TEÁOR'08, illetve a szakmakód'08 nomenklatúrák alapján van lehetőség.

A rendelkezésre álló információk szerint az állami adóhatóság valamennyi lakásszövetkezet esetében a korábban bejelentett TEÁOR kódokkal végzett fő és további tevékenységeket hivatalból módosította. A lakásszövetkezetek az adóhatóság által hivatalból elvégzett tevékenységek átfordítását az alábbi internet cím alatt ellenőrizhetik. Amennyiben megnyitják az alábbi címet, akkor a lakásszövetkezetnek a kereső mezőben az adó számának első 8 számát kell beütni (ami egyidejűleg meg egyezik a KSH törzsszámmal is). A kereső mezőben megadott szám alapján a lakásszövetkezetek láthatják a legfontosabb azonosító adataikat és a régi TEÁOR számoknak megfelelő új TEÁOR számot. Amennyiben ez az átfordított tevékenység hibás lenne, akkor indokolt a lakásszövetkezetnek az adóhatóságot megkeresnie.

TEÁOR'08-ra való áttérést segítő oldal: [http://portal.ksh.hu/pls/portal/vb.teaor\\_main.gszzr\\_main1](http://portal.ksh.hu/pls/portal/vb.teaor_main.gszzr_main1)

A lakásszövetkezeteknek a LOSZ által javasolt fő tevékenysége a 7020 TEÁOR tevékenység volt a régi a besorolási kód szerint (a 2008. január 1-je után a tevékenységek utáni besorolásának jele a TEÁOR'08, a korábbi tehát 2007. december 31-ig érvényes tevékenységi kódokat a rendszer a TEÁOR'03-mal jelzi). A fő tevékenység mellett a lakásszövetkezetek valószínűsíthetően több tevékenységet is megjelöltek alapszabályaikban. Ezeknek a tevékenységeknek az átfordítása elvileg szintén hivatalból az adóhatóságnál megtörtént, de indokolt ezeket is ellenőrizni. A KSH valamennyi gazdálkodó szervezet számára elérhetővé tette a TEÁOR'03-ból TEÁOR'08-ba történő fordítóprogramot. Az alábbiakban megadott internet elérhetőségen a lakásszövetkezetek megtalálhatják a jelzett fordítókulcsot tartalmazó programot. Erre az internet oldalra lépve a kereső mezőben a régi, azaz a TEÁOR'03 kódot kell beütni, és az kiadja az átfordított TEÁOR'08 kódot. Elképzelhető, hogy az

átfordításkor a régi TEÁOR kódhoz több kapcsolódó tevékenység kódját adja ki a fordítóprogram. Így ezek közül a lakásszövetkezetnek kell a korábbi tevékenységi körnek megfelelő új TEÁOR'08 kódot kiválasztani.

TEÁOR'03 TEÁOR'08 Fordítókulcs: [http://portal.ksh.hu/pls/portal/vb.teaor\\_main.teaor03\\_fa](http://portal.ksh.hu/pls/portal/vb.teaor_main.teaor03_fa)

Az országos szövetség továbbra is megerősíti azt a korábbi álláspontját, hogy a lakásszövetkezetek fő tevékenysége a TEÁOR'03 szerint a 7020, aminek a megfelelője 2008. január 1-jétől a 6820 (TEÁOR'08) a megnevezése pedig **saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**.

A lakásszövetkezeteknél gyakori tevékenység volt a TEÁOR'03 szerinti 70.32 ingatlankezelési tevékenység. Ennek 2008. január 1-je utáni TEÁOR'08 megfelelője 68.32, megnevezése: ingatlankezelés (nem tartozik ide azonban a szálloda, nem lakóépületek vagy rövid tartózkodásra szolgáló szálláshelyek üzemeltetése).

A közeljövőben a LOSZ a korábban gyakran használt TEÁOR'03 tevékenységek átfordított, 2008. január 1-je után érvényes TEÁOR'08 kódját tervezte közzétenni. Erre várhatóan 2008. február második felében kerül sor.

A TEÁOR'08-cal kapcsolatos további és itt nem ismertetett információkat az alábbi honlapon lehet megtalálni.

TEÁOR 08 KSH honlap Tájékoztató oldal: <http://portal.ksh.hu/portal/page?pageid=37,571529&dad=portal&schema=PORTAL>

A fentiekben közölt tájékoztatásnak megfelelően és a LOSZ rendelkezésre álló információk alapján a lakásszövetkezeteknek az adóhatóság felé a tevékenységük kódjának változása miatt változás bejelentést tenni nem kell. Nincs azonban még mértékadó állásfoglalás és ismeret arról, hogy a lakásszövetkezetek alapszabályában szereplő régi TEÁOR'03 kódok szerinti tevékenységek átfordítása TEÁOR'08-ra a cégbíróságok felé alapszabály módosítás után hogyan kerüljön bejelentésre. Erre vonatkozóan későbbi időpontban a LOSZ részéről visszatérünk.



## APEH-tájékoztató a fordított adózás alkalmazásáról az általános forgalmi adó rendszerében

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: új Áfa-törvény) 142.§-ában meghatározott termékértékesítések és szolgáltatásnyújtások esetében adófizetésre ezen §-ban meghatározott feltételek mellett a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője köteles (fordított adózás).

### A fordított adózással érintett termék- és szolgáltatáskör

Az új Áfa-törvény 142.§ (1) bekezdésében felsorolt termékértékesítések és szolgáltatásnyújtások taxatívák, vagyis egyébképpen fel nem sorolt ügyletre (pl. ingatlanhoz kapcsolódó terve-

zés) a fordított adózás nem terjed ki. A törvény a szolgáltatások felsorolásánál nem hivatkozik Szolgáltatás Jegyzék (SZJ) számokra, ezért a szolgáltatások SZJ besorolása nem bír relevanciával a fordított adózás megítélése során.

A fordított adózás az új Áfa-törvény 142.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében az ingatlanhoz kapcsolódó építési-szerelési, fenntartási, takarítási, tisztítási, karbantartási, javítási, átalakítási és bontási szolgáltatások nyújtása esetében alkalmazandó.

A fordítottan adózó ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások vonatkozásában felmerült, hogy mit kell ingatlannak tekinteni. Ingatlan alatt a

Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti ingatlant kell érteni, tehát a földterületet, a felépítményt, valamint ezek alkotórészét, vagyis az ezekkel tartósan oly módon egyesített dolgokat, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.

A Ptk. kommentár értelmében a földrészletnek az épület, a növényzet és egyéb építmény (kerítés, akna) lehet alkotórésze. A növényzet addig alkotórész, amíg el nem válik a földtől, így

(Folytatás a 4. oldalon)

## 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 házkezelő szervezetek milyen gondokkal, problémákkal küzdenek, sok esetben tagi/tulajdonosi közönnyel számolnak!

A mindennapi kiadásai között a lakásszövetkezeti üzemeltetési, felújítási, ill. társasházi közös költség megfizetések során, a ráfordításos (nem nyereségtartalmú) kalkuláció miatt gyakran nem nyújtanak fedezetet e házkezelő szervezeteknél ezek a bevételek olyan tevékenységek finanszírozására, mint az e területen tevékenykedő tisztségviselők (igazgatói, 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 működése után jogosulttá vált az Ön által befizetett személyi jövedelemadó 1%-ának alapítvány javára történő átengedésére. Az alapítvány az elmúlt időszakban csak korlátozott mértékben tudott működni. 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 hálozatfejlesztést, szakmai tapasztalatcserét, programokat szervez, az abban résztvevők részvételi díját támogatja,

- országos terjesztésű szakmai lapot, az alapító LOSZ „Otthonunk” című havi lapjának, illetve évenkénti szakmai kötetek 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 személtszállítás stb.) fogyasztói érdekvédelme, díjtarifák felülvizsgálata, indokolt áremelések elleni fellépés,

- lakásszövetkezeti, társasházi területi szakmai érdekképviseletek, civil szervezetek ér-

dekérvényesítő tevékenységének támogatása, a civil szervezetek erősödésének elősegítése.

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

- a 2008. január-május hónapban elkészítendő elmúlt évi 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 fillérjébe 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.

**Otthonunk Alapítvány Kuratóriuma**

**Fontos! A keretezés mentén kivágandó, nem összehajtható!**

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

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

*Hogyan juttathatja el nyilatkozatát az Adóhivatalnak?*

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

Ha jövedelemadóját munkáltatója számolja el, akkor a nyilatkozatot tartalmazó lezárt borítékot írja alá saját kezűleg a hátoldalon, olyan módon, hogy aláírása a leragasztott felületre is átnyúljon! Az aláírt borítékot legkésőbb május 20-ig adja át munkáltatójának, aki köteles azt az adóhivatalnak eljuttatni.





## Tájékoztató a fordított adózás alkalmazásáról az általános forgalmi adó rendszerében

(Folytatás a 3. oldalról)

a termés a leszedéssel, a fa a kivágással önálló dologgá válik. Azokat a dolgokat is a föld alkotórészének kell tekinteni, amelyek mint növények utólag keletkeztek. Ennek értelmében a földben gyökerező fa a földnek ilyen növényeké és mindaddig alkotórésznek minősül, amíg a földtől el nem választják.

Így tehát ingatlan karbantartásnak, illetve fenntartásnak minősülnek a kertészeti szolgáltatások is (pl. fűnyírás, fűmetszés). A kéményseprési szolgáltatás szintén ingatlanhoz kapcsolódó karbantartási tevékenységnek minősül.

A villanyvezetékek, szerelvények szintén alkotórésznek minősülnek, amelyek nem választhatók el az épülettől. Ezáltal a villanszerelés, illetve ennek analógiájára például a vízvezeték javítási szolgáltatás szintén ingatlanhoz kapcsolódó javítási szolgáltatásnak minősül.

Az épületgépészeti szolgáltatások (karbantartás, javítás) esetében az alapján kell eldönteni, hogy a fordított adózás vonatkozik-e rájuk, hogy ezek a gépek, berendezések alkotórészei kapcsolatot képeznek-e az ingatlanal.

Amennyiben igen, vagyis az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne, akkor ezek karbantartása, javítása fordított adózás alá esik. Az őrző-védő szolgáltatás lényege jellemzően a vagyon, illetve személyvédelem, nem az ingatlan karbantartása, fenntartása, így amennyiben az őrzés-védelem konkrét jellegadó tartalma alapján a személy, illetve vagyonvédelemre irányul, úgy arra a fordított adózás nem alkalmazandó.

A nem jogi személy társasházak az új Áfa-törvény 5. § (2) bekezdésének értelmében – a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan dolog tekintetében – kizárólag csak, mint tulajdonostársak közössége válhatnak adóalannyá. Ebből következően a közös tulajdon

kezelési, fenntartási kötelezettségeinek felosztásához kapcsolódóan a társasház és tagjai között megvalósuló szolgáltatás nem értelmezhető, így a társasház nem számlázhatja ki tagjai felé a közös tulajdon közös költségét. Ennek megfelelően, amennyiben a társasház az általa igénybevevett szolgáltatások költségeit pusztán „szétosztja” a tulajdonosok között, e gazdasági esemény még nem minősül az Áfa-törvény értelmében szolgáltatásnak (nem valósul meg Áfa-törvény hatálya alá tartozó ügylet!), következésképpen pedig e tekintetben a fordított adózás sem merülhet fel.

A társasházakra vonatkozó megítéléssel szemben a jogi személy lakásszövetkezetek a tulajdonukban álló ingatlanok közös használatának ellenérték fejében történő biztosítása tekintetében az Áfa-törvény hatálya alá tartozó szolgáltatást nyújtanak a szövetkezeti tagjaik felé, mely szolgáltatás az Áfa rendszerében ingatlan-bérbeadásnak minősül (új Áfa-törvény 259. § 4. pont). Mivel azonban az ingatlan-bérbeadás nem tartozik bele az új Áfa-törvény 142. § (1) bekezdésében felsorolt, fordított adózással érintett szolgáltatáskörbe, a lakásszövetkezetek és tagjaik között megvalósuló említett szolgáltatás tekintetében a fordított adózás nem alkalmazható.

Amennyiben az adóalany olyan szolgáltatást nyújt, amely két vagy több szolgáltatást tartalmaz, azt kell megítélni, hogy az adott szolgáltatásban mi a főtevékenység. Amennyiben a főtevékenység olyan szolgáltatás, mely önmagában nyújtva fordítottan adózna, akkor a teljes szolgáltatás fordított adózás alá esik, amennyiben a főtevékenység önmagában nem adózna fordítottan, úgy a nyújtott szolgáltatás egészére nem alkalmazható a fordított adózás.

### **Személyi kör**

Az új Áfa-törvény értelmében a fordított adózás alkalmazhatóságához mindkét érintett félnek belföldön nyilvántartásba vett adóalanyoknak kell

lennie. Ezen túlmenően egyik adóalanyának sem lehet olyan jogállása, melynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető.

Így nem fordul meg az adófizetési kötelezettség, vagyis változatlanul a terméket értékesítő, szolgáltatást nyújtó számítja fel az adót, ha a 142. § (1) bekezdésében felsorolt termékeket, szolgáltatásokat nem Áfa-alany részére teljesítik.

Abban az esetben, ha az igénybevevő Áfa-alany ugyan, de alanyi adómentességet élvez, vagy mezőgazdasági tevékenységet folytató adóalanyként különleges jogállása van, a fordított adózás nem alkalmazható, mivel ezek olyan jogállások, amelyek alapján az adóalanytól adó fizetése nem követelhető. Ugyanakkor a kizárólag adólevonási joggal nem járó adómentes tevékenységet végző (új Áfa-törvény 85-86. §-ai) adóalany, illetve az utazásszervezési szolgáltatást nyújtó (új Áfa-törvény 205-212. §-ai), vagy bármely más, árrés szerint adózó adóalany esetében (új Áfa-törvény 213-233. §-ai) a fordított adózást alkalmazni kell. Amennyiben alanyi adómentes adóalany, vagy mezőgazdasági tevékenységet végző különleges jogállású adóalany teljesít a 142. § (1) bekezdésében felsorolt termékértékesítést, szolgáltatásnyújtást abban az esetben sem alkalmazandó a fordított adózás, tehát a beszerző, igénybevevő belföldön nyilvántartásba vett adóalany nem kell adót megállapítania.

Amennyiben társasház vesz igénybe a 142. §-ban felsorolt szolgáltatást, akkor a fordított adózás a részére nyújtott szolgáltatások során csak abban az esetben áll be, ha a társasház Áfa-alanyának minősül és nem választott alanyi adómentességet a tevékenységére.

### **Eva-alanyok**

Az új Áfa-törvény 142. § (4) bekezdése értelmében az eva-alanyok – kizárólag a fordított adózás szempontjából – Áfa-alanyának minősülnek, mind értékesítőként, mind beszerzőként. Így amennyiben eva-alany teljesít a 142. §-ban meghatározott ügyletet olyan beszerző részére, akivel szemben a fordított adózás alkalmazandó, úgy nem számíthat fel Áfa-t az ügylet során (az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló 2002. évi XLIII. törvény (továbbiakban: Eva-törvény) 13. § (4) bekezdés). Amennyiben eva-alanyként szerepel a fordított adózással érintett terméket, vesz igénybe szolgáltatást, úgy az Áfa-t az Eva-törvény 16. § (2) bekezdése értelmében az adóévre vonatkozó eva-bevallásában köteles megállapítani és a bevallás benyújtására előírt határidőig megfizetni.

Tekintettel arra, hogy az eva-alany egyebekben nem alanya az Áfa-nak, nem illeti meg az adózás választásának joga az ingatlan értékesítések esetében, így amennyiben eva-alany olyan ingatlant értékesít, melyre egyébként adófizetési kötelezettséget lehetne választani az adómentesség helyett, az ingatlan értékesítése adómentes, és nem kell azzal kapcsolatban fordítottan adózni (új Áfa-törvény 142. § (1) bekezdés e) pont).

**Fontos! A keretezés mentén kivágandó, nem összehajtható!**

Rendelkező nyilatkozat  
a befizetett adó egy százalékáról

A kedvezményezett alapítvány adószáma:  
18101890-1-41

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

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

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





### Számlázás

Amennyiben fordított adózást kell alkalmazni, a teljesítésre kötelezett a számlán áthárított áfát nem tüntethet fel, ugyanakkor köteles azon a beszerző, igénybevevő adóalany adószámát feltüntetni (új Áfa-törvény 169. § d) pont).

### A termék beszerző, szolgáltatást igénybevevő adóalany kötelezettsége

A fordított adózással érintett ügyletek esetében a beszerző, igénybevevő adóalany adófizetési kötelezettsége az új Áfa-törvény 60. § (1) bekezdése alapján abban az időpontban keletkezik, amelyik az alábbi időpontok közül a leg hamarabb következik be:

- a) az ügylet teljesítését tanúsító számla kézhezvétele, vagy
- b) az ellenérték megtérítése, vagy
- c) a teljesítést követő hónap 15. napján.

A beszerző, igénybevevő adóalany köteles a fizetendő adót a bevallásában beállítani, azonban a fizetendő adót a levonási jog álta-

lanos feltételei szerint levonásba is helyezheti.

### Előleg

Az új Áfa-törvény 59. §-a értelmében a kézhez vett, jóváírt előleg esetén is adófizetési kötelezettség keletkezik, úgy, hogy a jóváírt, kézhez vett előlegét úgy kell tekinteni, mint amely a fizetendő adó arányos összegét is tartalmazza. Ez utóbbi kitétel azonban csak abban az esetben értelmezhető, ha a teljesítésre kötelezett egyben az adófizetésre kötelezett is (a vevőnél ugyanis kézhez vétel, jóváírás az előleg kapcsán nem merül fel, hiszen az előlegét ő fizeti meg az eladója felé). Így abban az esetben, ha fordított adózást kell alkalmazni, akkor az előleg után nem keletkezik adófizetési kötelezettség.

### Átmenet

Amennyiben olyan ügyletkez történt előlegfizetés, vagy részteljesítés 2007. december 31-ig bezárólag, mely 2008. január 1-jétől fordított

adózás hatálya alá tartozik, úgy az új Áfa-törvény 269. § (1) bekezdése értelmében még a teljes ügyletre az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvényt (továbbiakban: régi Áfa-törvény) kell alkalmazni, vagyis nem kell fordítottan adózni sem az előleg, sem a teljesítés után, még akkor sem, ha a teljesítés 2007. december 31-e után következik be. Ugyanakkor az új Áfa-törvény 269. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy amennyiben az új Áfa-törvény rendelkezései valamennyi érintett félre együttesen és összességében kedvezőbbek, mint a régi Áfa-törvény, akkor az új Áfa-törvény rendelkezéseit lehet alkalmazni. Azonban ennek feltétele, hogy a felek erről a döntésről írásban nyilatkozzanak, mely nyilatkozatnak 2008. február 15-ig az állami adóhatóság illetékes szervéhez be kell érkeznie.

A fenti tájékoztató az APEH honlapján az alábbi címen érhető el:

[http://www.apoh.hu/adoinfo/afa/forditott\\_adozas.html](http://www.apoh.hu/adoinfo/afa/forditott_adozas.html)

## Minimum járulékalap alatti munkabér bejelentése

A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. Törvény 20.§ (2) bekezdése szerint a biztosított foglalkoztatója a társadalombiztosítási járulékot havonta legalább 131 ezer forint minimum járulékalap – részmunkaidő esetén ezen összeg arányos része – után köteles megfizetni. Ha a járulékalapot képező jöve-

delem nem éri el a minimum járulékalapot, a foglalkoztatót az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. Törvény 31. § (2) bekezdésében meghatározott bevallásban – a tényleges járulékalapot képező jövedelem feltüntetésével – bejelentést tehet arról, hogy a társadalombiztosítási járulékot a járulékalapot képező jövedelem alapulvételével fizeti meg.

A fenti rendelkezés alkalmazása tekintetében a következőkre hívjuk fel a figyelmet.

2007. január 1-jétől külön bejelentési kötelezettség nem terheli a foglalkoztatót, ha olyan személyt alkalmaz, akinek a bére nem éri el a minimum járulékalapot, mert a 0708-as számú bevallás, (illetve 2008-tól az új bevallás) benyújtásával ezen bejelentési kötelezettségének eleget tesz.

## Tájékoztató a TB járulékmértékek változásáról

Az 1997. évi LXXX tv. (a társadalombiztosítás ellátásra és a magánnyugdíjról szóló törvény módosított az egyes adótörvények módosításáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. A mértékek alapvetően nem változtak, csak át csoportosítás történt.

A Tbj. 19.§-ának (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A foglalkoztató és a biztosított egyéni vállalkozó által fizetendő társadalombiztosítási járulékmértéke 29 százalék, ebből a nyugdíj-biztosítási járulékmérték 24 százalék, az egészségbiztosítási járulékmérték 5 százalék, amelyből a természetbeni egészségbiztosítási járulékmérték 4,5 százalék, a pénzbeli egészségbiztosítási járulékmérték 0,5 százalék.

(2) A biztosított által fizetendő nyugdíjjárulékmértéke

a) kizárólag a társadalombiztosítási nyugdíjhatálya alá tartozó biztosított esetében 9,5 százalék,

b) magánnyugdíjpénztár tagja esetében 1,5 százalék.

A saját jogú nyugdíjas foglalkoztatott, valamint a kiegészítő tevékenységet folytató egyéni és társas vállalkozó magán-nyugdíjpénztári tagsága esetén is 9,5 százalék nyugdíjjárulékot fizet.

(3) A biztosított által fizetendő egészségbiztosítási járulékmértéke 6 százalék, amelyből a természetbeni egészségbiztosítási járulékmértéke 4 százalék, a pénzbeli egészségbiztosítási járulékmértéke 2 százalék.

(4) A kiegészítő tevékenységet folytató egyéni vállalkozó, a kiegészítő tevékenységet folytató társas vállalkozó után a társas vállalkozás, valamint a 39. § (2) bekezdésében meghatározott személy által fizetendő egészségügyi szolgáltatási járulékmérték havi összege 4350 forint (napi összege 145 forint).”

A továbbiakban egyéb adómódosításokkal kapcsolatban a következőkre hívjuk fel a figyelmet.

### Munkaadói járulékmérték

A munkaadói járulékmértékre vonatkozó szabályozás alapvetően – a járulékmértékét és mértékét illetően – nem változott.

40. § (1) A munkaadó a munkavállaló részére munkaviszonya alapján kifizetett és elszámolt bruttó munkabér, illetmény (kereset), valamint végkielégítés, jubileumi jutalom, a betegszabadság idejére adott díjazás, személyi jövedelemadó köteles természetbeni jutalmazás (kivéve az Szja tv. 69. § (10) bekezdése

szerinti reprezentáció, üzleti ajándék címen nyújtott természetbeni juttatást), étkezési hozzájárulás, üdülési hozzájárulás és a munkaviszony keretében biztosított cégautó adójának 25 százaléka után 3 százalékos munkaadói járulékmérték köteles fizetni.

### Munkavállalói járulékmérték

A munkavállalói járulékmértékre vonatkozó szabályozás alapvetően – a járulékmértékét és mértékét illetően – nem változott.

41. § A munkavállaló járulékmértékét a munkaviszonya(i) alapján a munkaadótól kapott bruttó munkabér, illetmény (kereset) 1,5 százalékát köteles fizetni. Ez a rendelkezés nem vonatkozik arra, aki öregségi, rokkantsági vagy baleseti rokkantsági nyugdíjban részesül, illetőleg arra jogosulttá vált.

### A szakképzési hozzájárulás

A 2003. évi LXXXVI. törvény a szakképzési hozzájárulásról és a képzés fejlesztésének támogatásáról a lakásszövetkezetek szempontjából nem változott, de az alábbiakban közzé tesszük a lakásszövetkezetekre vonatkozó mentességi törvényi helyet:

„2. § (1) Szakképzési hozzájárulásra kötelezett – a (3)-(4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a belföldi székhelyű

a) gazdasági társaság,

b) szövetkezet, kivéve a lakásszövetkezetet, az iskolai szövetkezetet és az iskolai szövetkezeti csoportot.”



**Magyar Közlönyben megjelent  
lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok**  
(2007. november 16-tól – 2007. december 29-ig)

**2007: CXXVI. tv. MK 155. szám**  
Egyes adótörvények módosításáról

**2007: CXXVII. tv. MK 155. szám**  
Az általános forgalmi adóról

**MK 157. szám**

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2007. december 1-je és december 31-e között alkalmazható üzemanyagárakról

ESZ-95 ólmozatlan motorbenzin	284 Ft/l
Gázolaj	278 Ft/l
Keverék	307 Ft/l
LPG autógáz	172 Ft/l

**2007: CXXXIV. tv. MK 162. szám**  
A Magyar Köztársaság 2007. évi költségvetéséről szóló 2006. évi CXXVII. törvény módosításáról

**2007: CXXXVI. tv. MK 162. szám**  
A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról

**97/2007. (XII. 1.) GKM r. MK 166. szám**  
A földgáz közüzemi díjainak megállapításáról szóló 96/2003. (XII. 18.) GKM rendelet, valamint a földgáz rendszerhasználati díjak megállapításáról szóló 70/2003. (X. 28.) GKM rendelet módosításáról

**2007: CXLVI. tv. MK 168. szám**  
A Magyar Köztársaság 2008. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról

**2007: CLI. tv. MK 169. szám**  
A jogi segítségnyújtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról

**2007: CLII. tv. MK 169. szám**  
Egyes vagyonnyilatkozat-tételi kötelezettségekről

**103/2007. (XII. 6.) OGY h. MK 169. szám**  
A Magyar Köztársaság Országgyűlésének Házzsabályáról szóló 46/12994. (IX.30.) OGY határozat módosításáról

**37/2007. (XII. 13.) ÖTM r. MK 174. szám**  
Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról

**2007: CLX. tv. MK 178. szám**  
A szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX. törvény módosításáról

**MK 178. szám**

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2008. január 1-je és január 31-e között alkalmazható üzemanyagárakról

ESZ-95 ólmozatlan motorbenzin	294 Ft/l
Gázolaj	298 Ft/l
Keverék	316 Ft/l
LPG autógáz	180 Ft/l

**56/2007. (XII. 22.) IRM r. MK 181. szám**  
A jogi segítségnyújtás igénybevételének részletes szabályairól

**2007: CLXIX. tv. MK 183. szám**  
A Magyar Köztársaság költségvetéséről

**357/2007. (XII. 23.) Korm. r. MK 183. szám**  
A földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításáról

**391/2007. (XII. 23.) Korm. r. MK 183. szám**  
A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról

**2007: CLXXIV. tv. MK 184. szám**  
Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény módosításáról

**393/2007. (XII. 27.) Korm. r. MK 184. szám**  
Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításáról

**398/2007. (XII. 27.) Korm. r. MK 184. szám**  
Egyes, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényhez kapcsolódó, sajátos számviteli szabályokat tartalmazó kormányrendeletek módosításáról

**2007: CLXXIX. tv. MK 185. szám**  
Egyes munkaügyi tárgyú törvények módosításáról

**66/2007. (XII. 28.) IRM r. MK 185. szám**  
A cégbejegyzési eljárás és cégnyilvántartás egyes kérdéseiről szóló 21/2006. (V. 18.) IM rendelet módosításáról

**2007: CLXXXI. tv. MK 186. szám**  
A közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról

**34/2007. (XII. 29.) PM r. MK 186. szám**  
Az adóügyek elektronikus intézésének szabályairól

**46/2007. (XII. 29.) PM r. MK 187. szám**  
Az elektronikus számlával kapcsolatos egyes rendelkezésekről

**47/2007. (XII. 29.) PM r. MK 187. szám**  
A számla, egyszerűsített számla és nyugta adóigazgatási azonosításáról, valamint a nyugta adását biztosító pénztárgép és taxaméter alkalmazásáról szóló 24/1995. (XI. 22.) PM rendelet módosításáról

## PANELHÁZAK SZELLŐZŐ – ELSZÍVÓ RENDSZEREINEK TISZTÍTÁSA

### Érveink:

- Munka elvégzése tetőről a lakók
- zavarása nélkül, forgókefés
- eljárással történik;
- 14 éves tapasztalat;
- folyamatosan képzett szakemberek;
- tisztességes munkavégzés;
- megelégedett megrendelők;

Referenciáink a honlapunkon.  
[www.hexaschool.com](http://www.hexaschool.com)

e-mail: [info@hexaschool.com](mailto:info@hexaschool.com)  
Telefon: 06/70/385-6293

....*hogy nyugodtan alhassanak!*

## KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek,  
Társasházak  
könyvelését vállalja  
teljes körű  
elektronikus  
ADÓ és TB  
ügyintézés  
Elmaradást  
kedvezményel  
dolgozunk fel.

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

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest,  
Üllői út 421.

[kisdivat@t-online.hu](mailto:kisdivat@t-online.hu)

## JAVASLAT (III.)

a lakásszövetkezeti és társasházi formában működő lakóközösségek lakhatási és ezzel összefüggő szociális problémáinak megoldását elősegítő kormányzati lakáspolitikai intézkedéseket megalapozó problémafelvetésekhez és szabályozási kérdésekhez

### 2007. évi LXXXVI. Törvény a Villamos Energiáról

Viszonylag szokatlan, hogy egy olyan törvényhez kapcsolódó problémafelvetést, módosítási javaslatot fogalmazunk meg, mely még hatályba sem lépett, de az új VET vonatkozásában erről van szó. Az alábbiakban megfogalmazott problémák az új törvénnyel sem kerültek orvoslásra.

A társasházak és a lakásszövetkezetek bizonyos mértékig kiszolgáltatottak a szolgáltatóknak az alábbiak miatt:

1. Az elektromos fogyasztásmérőig terjedő méretlen kábelvezetéseket az épülethez tartozónak tekinti a jogi szabályozás, ebből kifolyólag a társasházak és lakásszövetkezetek kötelezettségi körébe tartozik ezeknek a vezetéknek az ellenőrzése és karbantartása. A családi házas ingatlanoknál ezzel szemben a fogyasztásmérőig szolgáltató tulajdonában van a vezeték szakasz. Megoldási javaslat: *A szolgáltató legyen köteles ezt a vezeték szakaszt karbantartani, ellenőrizni, ennek költségét csak akkor háríthatja át a lakásszövetkezetre társasházra, ha szándékos rongálás, vagy áramlopás gyanúja merült fel.*

2. Az érintésvédelmi felülvizsgálatoknál meg kell bontani a plombákat, de ehhez áramtalanítást kell kérni, ezzel kapcsolatos eljárás költsége (visszakapcsolás, újraplombálás, esetenként több százezer Ft is lehet. Egy 10 emeletes panelépületben ilyen kikapcsolásokra évente több alkalommal is sor kerülhet. Megoldási javaslat: *Társasházak lakásszövetkezetek esetében valamiféle kedvezmény biztosítása volna célszerű és indokolt.*

### 2005. évi XVIII. Törvény a távhőszolgáltatásról

Általánosságban a 2005-ben elfogadott új törvény reményt keltő, átláthatónak szabályozást tartalmaz, ugyanis a korábbinál nagyobb súlyt fektet a fogyasztóvédelmi kérdésekre, megpróbálta kezelni a műszakilag összefüggő távhőrendszereken belüli eltérő szolgáltatási és tulajdoni határok problematikáját és a teljes mérés szerinti elszámolás megvalósulásával összefüggően fellépő szabályozási igényeket is megpróbálta kielégíteni amellett, hogy részleges fogalmi újraszabályozást is megpróbált megvalósítani.

## K-VONAL ALPINTÉCHNIKAI ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.

Kérje ajánlatunkat!

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

Telefon: **30 / 943 - 05 - 43**

E-mail: [kvonal@enternet.hu](mailto:kvonal@enternet.hu)

Web: [www.kvonal.hu](http://www.kvonal.hu)

5000. Szolnok, Hold utca 19/a

- Díjtalan felmérés  
- Gyors és szakcszerű kivitelezés  
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség

*K-vonal Kft.*

**Ahol más szédül,  
ott mi dolgozunk!**

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

Állványozás nélkül, alpinechnikával az ország egész területén vállaljuk **társasházak homlokzat-felújítását, vakolatjavítását, homlokzatfestését** kültéri homlokzatfestékekkel, a Trilak teljes színkálajjáról választható színekkel.

Vállaljuk továbbá erkélyek, liftaknák mázolását, **tetők** (hő- és víz)szigetelését, valamint teljes **hőszigetelő** (Dryvit) **rendszerek** kivitelezését (**PanelPlusz Program**).

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

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



Tetőszigetelés



Dryvit hőszigetelő rendszerek



Panelhézag szigetelés



Koncepcionálisan értékelve a törvényt az épületrészeken belül megvalósított mérés és ehhez kapcsolódó számlázás és díjfizetés kérdésköre az, amelynél a törvényi szabályozás nem éri el a lakásszövetkezetek és társasházak szempontjából kellően garanciális szintet.

A távhőtárfifa egyik, ha nem a legfontosabb és szembevetendő visszatetsző eleme az alapdíj és hődíj aránya. A gyakorlatilag csaknem azonos nagyságrendű két elem a fogyasztói közösségeket vagy nem, vagy csak elhanyagolható mértékű takarékoságra ösztönzi. Indokolt lenne megvizsgálni a tarifa elemek, azok összetevőinek mértékét, képzési technikáját, energiatakarékoságra ösztönző kialakításának módjait, vagy lehetséges új elemek (pl. nemzetgazdasági energia megtakarítási szempontokat szolgáló költségvetési támogatás) bevezetését e kalkulációs tételekre. Ez a szabályozás is a távhőtörvény részét is képezhetné.

A hődíj tekintetében javasoljuk alapos elemzését annak is, hogy a hő- és villamos energiatermelésben szerepet vállalók a táv-

hőszolgáltatás felé értékesített hőenergiát, mint mellékterméket (hulladékenergiát) hogyan tudnák kedvezőbb áron értékesíteni egy kedvezőbb tarifa-szerkezet kialakítása érdekében. Hasonlóképpen indítványozzuk a kapcsolt hő és villamos energia távhőszolgáltatásban történő szerepvállalásának jelentőségét értékelni jelenlegi eredményei alapján annak továbbfejlesztését elemezni.

A közüzemi szerződést ráutaló magatartás is létrehozta, így a szerződési kötelezettség a felek kölcsönös megállapodásától függetlenül is létrejön. Ebből az következik, hogy a szerződő felek egymás álláspontjának szerződésbe foglalásától esznek, azaz az egyébként is technikai monopolhelyzet teljes kiszolgáltatottságot eredményez. Ezt csak a fogyasztói érdekvédelem útján lehet ellentételezni, ami gyakorlatilag az üzletszabályzat elfogadási szakaszában, a fogyasztói érdekegyeztetési folyamatban képzelhető el. Ezért a törvény fogyasztói érdekvédelem lehetőségei között ezt a tevékenységet meg kell erősíteni. (üzletszabályzat jóváhagyásának folyamata, abban a fogyasztói ér-

dekvényesítés megkülönböztetett esetei). Itt javasoljuk az ombudsmani és alkotmánybíró-sági állásfoglalások, valamint a közüzemi szolgáltatások szerződéses feltételeit tartalmazó kormányrendelet ismételt áttekintését is. Hatványozottan igényeljük e kérdéskörben a szolgáltatói körből leválni szándékozók jövőbeni magatartásának szabályai kialakításának ismételt átgondolását, különösen a 4/5-es döntéshozatali arány vizsgálatát (ez sem a társasházi, sem a lakásszövetkezeti törvényben nem elvárás, ráadásul a lakásszövetkezeteknél a tulajdoni hányad nem is értelmezhető kategória) e tárgysorozat döntéshozatali kérdései sorában.)

Az ármegállapításban a civil, társadalmi szervezetek jogosítványai, azok érvényesítési lehetőségei, a hő fogyasztással arányos árki alakítás, számlázás szabályainak kialakítása nem jelenik meg kellő mértékben, nem tükröződik a törvényben ezek elfogadható és hatékony feltételrendszere. Ezt módosító indítványokkal szükségesnek tartjuk kiegészíteni.

(Folytatjuk)

## TÁJÉKOZTATÓ az Otthonunk Alapítvány kuratóriuma az alábbi 5/2007 (XII. 19.) sz. határozatáról

### I.

Az Otthonunk Alapítvány kuratóriuma támogatási pályázatot hirdet a LOSZ tapasztalatcsere találkozó részvételi díjának támogatására lakásszövetkezetek és társasházak részére az alábbi feltételek szerint.

A pályázaton való részvétel feltétele a közvetlen, vagy közvetett LOSZ tagsági viszony fennállása.

A pályázaton egy lakásszövetkezet vagy társasház részéről igényelhető támogatás a részvételi díj 50%-a, de maximum húszezer forint, mely egy tapasztalatcsere találkozón egy személy vonatkozásában számolható el és egy pályázó részére évente egyszer nyújtható támogatás.

A pályázati kérelemhez, mely a pályázati kiírás Otthonunk újságban történő közzétételétől folyamatosan a rendelkezésre álló támogatási összeg erejéig nyújtható be az Alapítvány székhelyére az Alapítvány titkárához címzetten. A pályázathoz mellékelni kell a tárgy-évi (március 31-ig az előző évi) tagdíjbevallás befizetésének igazolását másolatban, nyilatkozatot a lakásszövetkezet (társasház) alapvető adatairól, név, székhely, képviselő, neve, pályázati ügyintéző neve, lakásszám, továbbá a lakásszövetkezet, társasház legutolsó elfogadott mérlegének és eredmény kimutatásának egy másolati példányát, illetve a pályázaton történő részvétellel vonatkozó rövid szöveges indokolását.

Az Otthonunk című havi lapban és az Alapító Honlapján közlésre, illetve megjelenítésre kerül, ha a rendelkezésre álló támogatási keret (500 000 Ft) kimerül.

### II.

Az Otthonunk Alapítvány kuratóriuma támogatási pályázatot hirdet a társasházkezelő szakképesítés megszerzésére irányuló tanfolyamok részvételi díjának támogatására lakásszövetkezetek és társasházak részére az alábbi feltételek szerint.

A pályázaton való részvétel feltétele a közvetlen, vagy közvetett LOSZ tagsági viszony fennállása.

A pályázaton egy lakásszövetkezet vagy társasház részéről igényelhető támogatás egy fő lakásszövetkezeti (társasházi) alkalmazott vagy tisztségviselő, illetőleg társasházi közös képviselő vonatkozásában a részvételi díj 1/3-a, de maximum harmincezer forint, mely egy személy vonatkozásában számolható el és egy pályázó lakásszövetkezet illetve társasház részére évente egyszer nyújtható támogatás.

A pályázati kérelemhez, mely a pályázati kiírás Otthonunk újságban történő közzétételétől folyamatosan a rendelkezésre álló támogatási összeg erejéig nyújtható be az Alapítvány székhelyére az Alapítvány titkárához címzetten. A pályázathoz mellékelten csatolni kell a tárgy-évi vagy a 2008. (március 31-ig előző évi) tagdíjbevallás befizetésének igazolását másolatban, nyilatkozatot a lakásszövetkezet (társasház) alapvető adatairól, (név, székhely, képviselő, neve, pályázati ügyintéző neve, lakásszám), továbbá a lakásszövetkezet, társasház legutolsó elfogadott mérlegének és eredmény kimutatásának egy másolati példányát, illetve a pályázaton történő részvétellel vonatkozó rövid szöveges indokolását.

Az Otthonunk című havi lapban és az Alapító Honlapján közlésre, illetve megjelenítésre kerül, ha a rendelkezésre álló támogatási keret (500.000.- Ft) kimerül.

Az Alapítvány Kuratóriuma a pályázatot 2008. március 15.-ig az alapító honlapján és az Otthonunk c. havilapban, valamint az alapító LOSZ Hírlevél szolgáltatása útján teszi közzé.

Alapítvány Kuratóriuma

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

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

# Otthonunk