

Otthonunk

XX. ÉVFOLYAM I. SZÁM – 2008. JANUÁR

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

ÚJÉVI KÖSZÖNTŐ

Hagyományt követve az újév első Otthonunk számában köszöntő gyanánt számvevőest végzünk az elmúlt esztendőben történetekről és az előttünk álló év várható eseményeiről. Ezúttal sem panaszkodhatunk, ha visszatekintünk az elmúlt évre. Mozgalmasan indult az elmúlt esztendő, hisz a kedélyeket a gázár képzési és támogatási rendszerének megváltoztatása alaposan felkorbácsolta és a gázártámogatással összefüggésben nem várt többlet feladatot jelentett számos lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselőnek. A LOSZ elnöksége elsőként érzékelte, hogy elkerülhetetlen egy olyan állásfoglalás kiadása, mely segít a megnövekedett feladat zavartalan és megfelelő ellátásában.

Az elmúlt év tavaszán azonban egy újabb, nem kis nosztalgiával övezett feladattal is szembe kellett néznünk, nevezetesen napirendre került a LOSZ Szabadság téri székházának kényszerű eladási kötelezettsége. A számvetés és a visszatekintés tartalmába nem fér ma bele, hogy a több mint 50 éves szövetkezeti célt szolgáló székháztól meg kellett válnunk, még akkor sem, ha önmagában ez a székház értékesítés is egy megemlékezést érdemelne. A székház értékesítése időközben természetesen a gondos előkészítés alapján lebonyolódott és a LOSZ tisztségviselőinek az országos szövetség új – ma már tudjuk, hogy bérleményben megvalósuló – székhely lesz Budapest XIV. kerületében a Városligetet övező Hermina úton.

A múlt esztendői visszatekintést érdemes az érdekképviseleti tevékenység szempontjából is áttekinteni, hisz a jogalkotás terén megkezdődött (újra napirendre tűztük) a közműves vízellátásról szóló jogalkotás felülvizsgálatát és gyakorlatilag elkészült a lakáskódexnek nevezett törvénytervezet munkaszövege is. Gazdag rendezvényprogramról is számot adhatunk, hiszen két országos tapasztalatcsere találkozót szerveztünk, részt vettünk az ingatlanos körben méltán népszerűvé vált Lakásvásár rendezvényeken, megünnepeltük a Nemzetközi Szövetkezeti Napot és eleget tettünk tevékenységünkhöz kapcsolódó társ érdekképviseleti szervezetek (távhőszolgáltatók szövetsége, társaság a lakásépítésért egyesület, társasházkezelők szövetsége, Civilháza) rendezvényein is.

Érdekképviseleti tevékenységünkben kiemelt szerepet kap a tagi kapcsolatok ápolása, az információ csere és a hírek minél

gyorsabb közzététele. E tekintetben jelentős év volt az elmúlt esztendő hisz beindult a LOSZ hírlevél szolgáltatása és megkezdődött az Otthonunk c. havilapunk új formátumának kimunkálása. Nincs még mértékadó visszajelzés és vélemény arra vonatkozóan, hogy az új formátum és a színesség tétel milyen fogadtatásra talált, de várható, hogy az elavult, nem korszerű kialakítású újság új formátumban való megjelenítése mégis csak növelni fogja az eddig is méltán népszerű havilapunk imázsát.

A nemzetközi kapcsolatok tekintetében úgy tűnik, hogy visszavonuló álláspontot képviselünk. A megnövekedett tagdíjterhelés sem rövid, sem középtávon nem vállalható fel, így ha a CECODHAS szervezet nem tudja befogadni sajátos működési, gazdálkodási körülményeinkből adódó helyzetünket, akkor a nemzetközi szervezetben csak külső szemlélőként képviselhetjük hazánkat.

A számvetés és a visszatekintés korántsem lehet a fentiekben foglaltak szerint teljes, ezúttal is csak a legjelentősebb események említésére kerülhetett sor. A teljességre való törekvés nélkül pillanthatunk a 2008-as évre is. Az elmúlt év utolsó negyedévében lefolytatott országos méretű vita előre vetítette, hogy az előttünk álló év az országos szövetség vezető tisztségviselőinek választási éve lesz. Ennek előkészületei nyilvánvalóan több hónapot vesznek igénybe, kiváltképp akkor, ha hozzávesszük, hogy nemcsak a tagi kapcsolatrendszer fejlesztésében, hanem a LOSZ testületi szervezeti felépítésében is jelentős változások kerülhetnek végrehajtásra. A lefolytatott vita e kérdésekről előre vetíti, hogy 2008. február végén, március elején soron kívüli küldöttgyűlésen kell foglalkoznunk szervezeti és strukturális változásokkal jelentkező alapszabály módosítási javaslattal is. Biztosra vehető azonban az is, hogy 2008. május 7-én lezárjuk az országos szövetség elmúlt öt esztendő mandátum időszakát és megújult érdekképviseleti programmal újabb ötesztendő érdekképviseleti időszakot nyitunk meg. Ebből az öt esztendőből 2008-ra mindenképpen a közműves vízellátással kapcsolatos immáron több mint tízéves múltra visszatekintő szabályozási kérdést kell(kellene) lezárnunk, de vélhetően napirendre térhetünk a lakás-



kódex körül kialakult meglehetősen komoly ellenérzésektől táplált vita fellett is. Jelentős feladat és komoly kihívás számunkra a lakóépületek felújításának pályázati támogatási rendszerében bekövetkezendő változások követése, ahhoz kellő alaposágú érdekképviseleti támogatás nyújtása. Érdekképviseletünk álláspontja a minőségorientált és az épületenergetikát mindenekelőtt figyelembe vevő lakóépület korszerűsítés következtetés végrehajtását támogatja. Szeretnénk folytatni a hagyományosan jó hangulatú tapasztalatcsere találkozók sorozatát, az év közepétől végérvényesen bevezetnénk az Otthonunk megújult és színes formátumát. Mindenekelőtt azonban végérvényesen búcsúznunk kell a hosszú ideig a hazai lakásszövetkezeti mozgalomnak is helyet adó és talán nosztalgia nélkül is kijelenthető szimbólumává vált Szabadság téri székháztól. Előttünk áll az új, várhatóan középtávon is bérleményként használt Bp., XIV. ker. Hermina út 57. alatti székhely kialakítása és 2008. első negyed év végéig bekövetkező használatba vétele. Természetesen az új esztendő első napjai, ha nem is teljes körűen, de mégiscsak változást hozó eseményei között nem mehetünk el szó nélkül az új áfa-törvény és a TEAOR rendszer átfogó megváltozásának bevezetése mellett. Mindkét kérdés nyugtalanítólag hat, hisz a jogalkotás nem szakított a múltbeli rossz tapasztalattal, továbbra is ahányan vagyunk annyiféle értelmezésű olvasattal állunk szemben. Szeretnénk egyszer egy olyan újévi időszakot kezdeni, amikor kiegyensúlyozott, nyugodt körülmények közepette kezdhethetjük meg felelősségteljes munkánkat. Nem bízom abban, hogy az elkövetkezendő öt esztendő mandátum időszakban ilyen jellegű köszöntővel lehessen újságunk útján az országos szövetség tagjai felé megjeleníteni. Most azonban a jelen gazdasági körülmények között további erőfeszítésekkel és kitartó munkával kell eddig elért eredményeinket megőriznünk és az elkövetkezendő időszak előtt álló feladatok megoldásához erőt gyűjteni. Kívánok ehhez a hallatlanul felelősségteljes munkához valamennyi lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselőnek, munkatársnak, az érdekképviseleti tagszövetségeink vezetőinek mind a magam, mind az országos szövetség tisztségviselőinek és munkavállalóinak nevében boldog új esztendőt és jó egészséggel kísért példamutató munkát.

Farkas Tamás

Rendkívüli ülést tartott a LOSZ Elnöksége, Felügyelőbizottsága és az Országos Küldöttgyűlés

Az országos szövetség vezető testületei üléseinek napirendjére a LOSZ székhely kiválasztása, illetve az országos szövetség elhelyezése, valamint lakóingatlan befektetési javaslat előterjesztése került.

Mint ismeretes az országos szövetség székháza korábbi küldöttgyűlési határozat alapján értékesítésre került. A küldöttgyűlés jóváhagyó határozata értelmében a társ székháztulajdonos szövetségekkel együtt 4,010 millió forintért elvett a Bp., V. ker. Szabadság tér alatti székház. Az eladási árból a LOSZ-t 320 millió forint illette meg, melyből 280 millió forint 2007. szeptember 14-én a szövetség folyószámlájára átutalásra került. A fennmaradó 40 millió forintot az adásvételi szerződés értelmében akkor kapja meg a szövetség, ha 2008. június 30-ig a Szabadság téri székház a vevő részére üresen átadásra kerül. Ennek minden feltétele biztosítottnak látszik, így ez egy technikai jellegű kérdésnek tekinthető. A vételár előleg a folyószámlára történt átutalást követően azonnal lekötésre került 6,5%-os kamat hozam mellett. A székház értékesítéséből származó bevételen kívül a LOSZ-nak a legutóbbi értékpapír számla egyenleg szerint 69 millió forint készpénzbefektetése is van befektetési jegy formájában.

A székház adásvételét jóváhagyó küldöttgyűlésen létrehozásra került egy 3 fős, a LOSZ székházának értékesítését, illetve a LOSZ új elhelyezését előkészítő munkabizottság is, melynek tevékenységét a felügyelőbizottság által delegált FB tag is figyelemmel kíséri. A munkabizottság a székház adásvételi szerződésének előkészületi munkálatait folyamatosan figyelemmel kísérte és gondosan ügyelt arra, hogy a Szabadság téri székház értékesítésekor a LOSZ érdeksérem nélküli feltételeket élvezzen az igen körültekintő és szigorú vevői elvárásokkal szemben. Ennek is köszönhető, hogy a Szabadság téri székház értékesítése gyakorlatilag zavartalanul megtörtént és a szerződésben foglalt kondíciók a piaci elvárásoknak megfelelően valósultak meg. A munkabizottság a székház értékesítésének gyakorlati befejezésével második fő feladatának végrehajtásához látott és három ülésen, melyeket gyakorlatilag három-négyhetente tartott olyan lehetőségeket vizsgált meg, melyek a LOSZ jövőbeni elhelyezésében és vagyonának befektetésével kapcsolatban a küldöttgyűlési irányelvek megvalósítását eredményezték. A munkabizottság több mint 50 (bérletre, és vételre) beérkezett ajánlatot vizsgált meg, gyakran olyan közvetítői helyekről is, melyek számára a LOSZ megbízást nem is adott. (Az ingatlanpiacon természetesen elterjedt minden különösebb propaganda nélkül is, hogy a LOSZ számára belátható időn belül ingatlan kell szerezni.) A beérkezett anyagok között többségében lakás-iroda ajánlat volt megtalálható, döntően ezek is tulajdonszerzésre fókuszálva. Szükséges azonban megjegyezni, hogy az ajánlott ingatlanok szinte mindegyi-

ke kivitelezésüket tekintve a luxus kategóriába tartoztak, néhányuk árban is, így azokat komolyan venni nem lehetett.

A beérkezett bérleti ajánlatok egy kivételével mind az elmúlt 5-6 éven belül felépült A, B kategóriás irodaházból származnak. (A teljesség igénye nélkül: Árpád hídfő Tower (XIII. Népfürdő u), Aréna Corner (VIII. Kezrepi u), Corvin Irodaház (VIII. Corvin sétány), Váci 33. (XIII. Váci u), Gateway BC (XIII. Népfürdő u), Roosevelt 7/8 (V. Roosevelt tér), stb.) A bérleti díjak mértéke: 13-15.- €/hó, m², de a felső szegmensből 20-25.- €/hó, m² sem ritka (pl. Roosevelt tér). A bérleti díjon felül számolni kell még 6-8.- €/hó, m² közös költséggel is + a saját szolgáltatási igény (telefon, internet, világítás, stb.). Mindezekre tekintettel érdemi formában ezekkel az ajánlatokkal a továbbiakban nem volt célserű foglalkozni.

Az ingatlanközvetítőktől, valamint egyéni megkeresések alapján beérkezett ajánlatok többségét a bizottság megvizsgálta, illetve meg is tekintette. Az ajánlati ingatlanok döntően Bp. V. és VI. kerületéből származtak. A munkabizottság e kerületekben felmérte és értékelte az ingatlanforgalmazások száma, minimum, maximum, ill. átlagárak alapján a kínálati ajánlatokat. Az V. kerületben a maximum árak 645 e Ft/m², az átlagár 413 e Ft/m², ugyanez a VI. kerületben 563 e Ft/m², illetve 320 e Ft/m². A 72, 79, 87 millió Ft-os ajánlati eladási árak (130-180m² alapterületek esetében) kezelhetőnek és mind alapterületi igény, mind ár szempontjából nem is megerősítő terhet jelentenének a LOSZ-nak.

A beérkezett ajánlatok egy része azonban felső kategóriás belsőépítészeti kialakítása és egyéb szolgáltatási hiányosságai miatt (pl. tanácsterem, megközelíthetőség, parkolás, stb.) alapvetően elvetésre került. A munkabizottság feladatának végrehajtása során abból indult ki, hogy ingatlan vásárlásnak akkor van/lehet értelme még 2007-ben, ha áfa-mentes vételi ajánlat érkezik.

A munkabizottság és az elnökség a 2007. november 26.-i rendkívüli elnökségi ülésen értékelte az elmúlt csaknem kéthavi e tárgyban végzett tevékenységét és a megvizsgált, illetve megtekintett ingatlan vételi és bérleti ajánlatait az elnökség a LOSZ közeljövő székhelyére vonatkozó elhelyezést illetően úgy határozott, hogy Magyar Könyv Alapítvány, 1146 Budapest Hermina út 57. alatt fekvő II. emeleti 6 helyiségből álló, 120m² alapterületű iroda együttessel veszi bérbe, illetve igénybe.

Az elnökség a LOSZ készpénzbefektetése mellett javaslattal élt az országos küldöttgyűlés felé ingatlanbefektetés megvalósítása érdekében. A LOSZ küldöttgyűlése 2007. december 12.-i rendkívüli ülésén az elnökség javaslatát elfogadva úgy határozott, hogy in-

gatlanbefektetésként megvásárolja a 1140 Budapest XIV., Ilka u. 61. II. em. 5. sz. alatti lakóingatlan és azt a jövőben hasznosítás szempontjából bérbe adja. A küldöttgyűlés egyidejűleg úgy határozott, hogy a fenti lakóingatlanal falszomszédos lakás tulajdonosát megkeresve vételi ajánlatot tesz a megvásárolt lakáshoz kapcsolható további két szoba vonatkozásában. A küldöttgyűlés erre a vételre felhatalmazta a LOSZ elnökségét és ezt a vételi ajánlatot 2008. március 31-ig jogosult az elnökség végrehajtani, illetve arról a küldöttgyűlésnek beszámolni.

A teljes körű tájékoztatás érdekében szükséges megemlíteni, hogy az ingatlanbefektetés jóváhagyásával egyidejűleg a vevő félnek (a LOSZ-nak) kell viselnie az adásvételi szerződés ügyvédi költségeit. Ennek mértéke az Ilka u-i lakás esetén 388 ezer forint. Külön ügyvédi költség lenne a kiegészítő ingatlan adásvételi szerződés ellenjegyzése, ennek összege 80 ezer forint.

Az illetéktörvény 5.§ (1) bekezdése szerint teljes személyes illetékmentességben részesül (tehát valamennyi illetékes, így a vagyonszerzés is érintően) a társadalmi szervezet. Ez az illetékmentesség viszont a törvény (2) bekezdése szerint abban az esetben illeti meg a LOSZ vagyonszerzését, ha az eljárás megindítását megelőző naptári évben vállalkozási tevékenységből származó jövedelme után nem keletkezik társasági adófizetési kötelezettsége.

Ezt a feltételt – mellyel 10%-os vagyonszerzési illeték alól mentesülhet a LOSZ – úgy lehet teljesíteni, ha a vételi eljárás (tehát a vételi szerződés földhivatalhoz, illetve illeték kiszabásra való benyújtása) még 2007. évben megtörténik. Ekkor ugyanis a megelőző év a 2006. év, amikor a meglévő nyilvántartások alapján volt ugyan vállalkozási bevétel, de társasági adófizetési kötelezettség nem keletkezett. Az itt hivatkozott illetéktörvényi kitétel indokolta a lakóingatlan vásárlás tekintetében a rendkívüli küldöttgyűlés összehívását is, azaz, ha létrejön a vásárlás, akkor az adásvételi szerződést még 2007. december 31-ig be lehessen nyújtani a földhivatalhoz.

A bérleménybe történő elhelyezés esetén is keletkezik rendkívüli kiadása a LOSZ-nak, miután kismértékű átalakításokra szükség lesz a fentiekben megjelölt bérleményben. Mindezekre pótlólagos forrást a lekötött betét kamathozadéka nyújt, így a LOSZ 2007. évi költségvetése e tekintetben ezen szempontok figyelembevétele mellett módosítást igényel.

A fenti előterjesztést vitatta meg mind az elnökség, mind a küldöttgyűlés és az előterjesztésben leírtaknak megfelelő határozatokat hozta meg.

Farkas Tamás

JAVASLAT (II.)

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

Rendezetlen azon összegeknek a sorsa, amelyet felajánlottak, de különböző okok miatt nem érkeznek célba. Az ilyen összegeket ismételtén a civil társadalom támogatására kellene fordítani. A már említett változásokon túl az NCA pályázati rendszer ma kevésbé hozza azt a támogatási lehetőséget, amit a szektor attól vár. Meglehetősen zavaró a kétlépcsős támogatási rendszer, átgondolást érdemelne az a tény is, hogy a nem közhasznú vagy kiemelten közhasznú szervezetek is pályázhassanak a működési költségen kívül megnyíló lehetőségekre. Mindezek a kérdések egyúttal az NCA törvény módosítására vonatkozó javaslatként is kezelhető.

Az elmúlt három év NCA tevékenységéről összességében a következők állapíthatók meg:

- örvendetes, hogy egy olyan civil támogatási forma nyílt meg, amelyik több területen segítheti a társadalmi szervezetek működési tevékenységét (elsősorban anyagi támogatás-ként).

- A kialakult pályázati struktúra nem kedvez a lakáságazatnak, miután olyan kategóriába került a lakásügy, lakáságazat besorolva, ahol prioritása nem kezdeményezhető (nem lehet a lakásügyet a fogyasztóvédelemmel, a közlekedéssbiztonsággal vagy az euró atlanti integrációval összevetni és egy esetleges sorrendiséget kialakítani).

- A rendelkezésre álló támogatási keretösszegekből a társadalmi és civil szervezetek döntő többsége csak működési támogatást igényelhet, ha nem vállalta a közhasznú szervezeti minősítést.

- Az NCA tanácsot és kollégiumi tagok választásában a formalizmus érvényesül és a korábbi időszakban nevet és vagyont szerzett szervezetek vezetői gyakorlatilag uralkodó szerepet töltenek be.

- Kicsi a valószínűsége annak, hogy az NCA törvény a civil szféra hatékonyabb egységbe tömörítő módosításokkal újra formálja a támogatási feltételrendszerét.

- Az NCA tanácsa és kollégiumai (ezek működését, a pályázatok lebonyolítását ellátó kezelő szervezet) működési költsége általános vélemény szerint magas, ami jelentős mértékben csökkenti a civil társadalom támogatási lehetőségeit.

Megoldási javaslat: *A fenti szempontok alapján a Törvénynek és végrehajtási rendeletének, illetve az 1%-os felajánlásról szóló törvénynek az áttekintése*

2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról

a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről szóló 224/2004. (VII. 22.) Korm. rendelet,

A települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet,

1. A hulladékgazdálkodás alapelvei közé a 4. §-ban érvényesíteni lehetne egy olyan elvet melynek a „szennyező fizet” elvének egy leágazásaként kimondaná, hogy: *a hulladék termelője, előállítója, tehát az a személy akinek tevékenysége folytán a hulladék keletkezik felel a hulladékkal okozott környezetszennyezés megszüntetéséért, a környezeti állapot helyreállításáért és az okozott kár megtérítéséért, beleértve a helyreállítás költségeit is. A cél elsődlegesen annak a fizetési kötelezettsége álljon be, akinek a tevékenysége vagy mulasztása folytán a hulladék létrejött, és csak kiegészítő jelleggel az aki birtokolja a hulladékot, ugyanis éppen a társasházi és lakásszövetkezeti gyakorlatban fordul elő, hogy a lakásszövetkezet és a társasház kerül kötelezett pozícióba, holott a hulladékot az önálló lakástulajdonnal rendelkező tulajdonostársak, lakásszövetkezeti tagok és nem tag tulajdonosok állították elő.*

2. A 20. § (1) bekezdésével, mely az ingatlanulajdonos kötelezettségeiről szól-összefüggésben szükséges volna a rendelkezés olyan átalakítása, hogy *konkrétan mikor ki tekinthető e vonatkozásban kötelezettnek a többlakásos lakóépületek vonatkozásában (lakásszövetkezet, társasház). Megoldási javaslat: Többlakásos lakóépület esetén a fenti kötelezettség a lakásszövetkezetet, társasházat, illetve az ingatlankezelő további szervezetet terheli, ha a szolgáltatóval hulladék elszállítására, kezelésére vonatkozó közszolgáltatási szerződést kötött. Ilyen szerződés hiányában a többlakásos lakóépületben található lakások tulajdonosai, birtokosai vagy használói kötelesek a hivatkozott jogszabályokban meghatározottaknak megfelelően eljárni. Meg lehetne persze külön fogalmazni, hogy milyen feltételek fennállása esetén kötelező a szerződéskötés, melynek akár a legfontosabb kötelező elemeit is ki lehetne dolgozni, pl kötelezővé lehetne tenni a szerződés megkötését és így a lakásszövetkezet köteles volna nyilvántartani és beszédni a szemétdíjat illetve továbbítani a szolgáltatónak, de ezért meghatározott kedvezményben részesülhetne. Ilyen konstrukció szolgáltató általi felkínálása esetén volna kötelező a szerződéskötés. Ezzel tulajdonképpen a helyzet lényegesen leegyszerűsödik, hiszen a tulajdonostársak, szövetkezeti tagok nyilvánvalóan nem akarják a számukra kellemetlenebb, költségesebb megoldás alkalmazását és a legrosszabb esetben közgyűléssel, rákényszeríthetik erre a közös képviselőt, szövetkezeti vezetést is. Így nincsen szükség a háromoldalú jogviszony kialakítására, legfeljebb a behajtás feltételrendszerét érdemes ebbe az irányba elmozdítani. A másik pozitívum, hogy így a szolgáltató is megfelelő szerződés megkötése esetén biztosan számíthat a lakásszövetkezet, társasház részéről együttműködésre, sőt ezek részletes feltételei rögzíthetők és ebben az esetben ki is kényszeríthetők.*

3. A 21. §-ban kerülték meghatározásra a települési önkormányzatok kötelezettségei kö-

rében a (2) bekezdésben került szabályozásra, hogy gazdálkodó szervezet mikor köteles a hulladék szállítási kötelező közszolgáltatás igénybevitelére („ha a gazdasági tevékenységével összefüggésben keletkezett települési hulladéknak kezeléséről

a) a 13. §-ban foglaltaknak megfelelően nem gondoskodik, vagy

b) azon a településen, ahol a gazdálkodó szervezet települési hulladéka keletkezik, a közszolgáltatás keretében nyújtott települési hulladékkezelés – a felügyelőség által igazoltan – környezeti szempontból a 13. §-ban meghatározottaknál lényegesen kedvezőbb megoldással történik.” Ehhez a bekezdéshez kapcsolatosan lehetne rögzíteni, hogy *a fenti kötelezettségnek a szintén gazdálkodási szervezet jogállású lakásszövetkezetekre akkor sem szabad kiterjednie, ha a lakásszövetkezet a saját szándéka szerint nem áll az előző pontban említett 20. § (1) bekezdés szerinti kötelezett pozícióban, illetve nem kötött a szolgáltatóval ilyen tartalmú szerződést.*

4. A 23. § tartalmazza az önkormányzati rendelet kötelező tartalmi elemeit. Ezek között az elemek között kellene szerepeltetni, hogy az önkormányzat a saját hatásköri lehetőségei között szabályozza a lakásszövetkezetekre, társasházakra vonatkozó speciális feltételeket is, (ehhez persze a 20 §-ban írt módosításra párhuzamos, előzetes feltételként szükséges lenne). Az Önkormányzati szabályozás ilyenén kiszélesítése mindenképpen célszerű volna, mert így a helyi igényekhez, lehetőségekhez lehetne a szabályozást igazítani.

5. A 26. § (1) bekezdése szerint: „A hulladékkezelési közszolgáltatás igénybeviteléért az ingatlanulajdonost terhelő díjhátralék és az azzal összefüggésben megállapított késedelmi kamat, valamint a behajtás egyéb költségei adók módjára behajtható köztartozásnak minősülnek.” Az előzőekben jelzett változtatási igények realizálódása esetén a szabályozásnak értelemszerűen itt is módosulnia kellene oly módon, hogy a több lakásos lakóépületek vonatkozásában *az adók módjára való behajtásnak a lakásszövetkezet és társasház ellenében akkor volna lehetősége, ha a fentiekben hivatkozott szerződés megkötésre került. Szintén a 26. §-hoz kapcsolódó módosítási igény, hogy az adók módjára történő behajtás feltételeit egyértelműsíteni kell, szükség van e az ilyen behajtáshoz hatósági határozatra (az Art. szerint igen, de a gyakorlat szerint nem feltétlenül) ezt egyértelműsíteni tisztázni kell, ne bírói gyakorlat döntson ilyen fontos kérdésben. A másik kérdéskör, hogy visel-e a költségvetés mögöttes felelősséget, ha nem az hogy lesz közszolgáltatás, kinek a kontójára lesznek a nemfizetők kiszolgálva. A mögöttes költségvetési felelősséget ebben a §-ban előíró rendelkezés ugyan 2006-ban kikerült a törvényből, javasolható ezen rendelkezés visszaállítás.*

6. A Törvény 59. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazáson alapszik a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről szóló 224/2004. (VII. 22.) Korm. rendelet, mellyel összefüggésben általánosságban felvehető, szükséges volna megjelölni a lakásszövetkezeti, társasházi speciális helyzethez illeszkedő ajánlattevők előnyben részesítésének feltételeit a közszolgáltatási szer-



ződés megkötésénél. Ebben a kérdésben konkrét megoldási javaslatunk nincsen, de logikusnak tűnik, hogy aki hajlandó a lakásszövetkezeti, társasházi viszonylathoz illeszkedni, és akivel a társasházak és lakásszövetkezetek együtt kívánnak működni, az előnyt élvezzen azzal szemben, aki ezzel összefüggésben plusz kötelezettségeket nem vállal.

7. A települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet, mely a Törvény 59. § (3) bekezdésének felhatalmazó rendelkezésén alapszik, váltotta ki a legtöbb vitát. *Általánosságban azt mondhatjuk, hogy Ennek az EüM. rendeletnek az átdolgozása szükséges, teljesíthetővé kell tenni a szabályozást.* Ebbe az is beleférhet, hogy lakásszövetkezetre, társasházra némileg elkülönített, könnyített szabályozás legyen. Ide értendő a közös edényzetre vonatkozó valamilyen jellegű szabályozás kialakítása. Ez annyira szakmai, hogy nincsen rá konkrét elképzelésünk. Annyi bizonyos, hogy úgy kell a szabályozást kialakítani, hogy a többlakásos lakóépületeknél lehetőség legyen arra, hogy a lakástulajdonosok szerződéses jogviszonyba kerülhessenek a szolgáltatóval.

8. Az alábbiakban felsoroljuk azokat a rendelkezéseket, melyeket jelenleg a lakásszövetkezetek és társasházak jelentős többsége egyszerűen nem tud teljesíteni: „**3. § (1) Hulladékkezelésre szolgáló gép, berendezés és más eszköz rendszeres tisztítását, fertőtlenítését – kivéve a hulladékgyűjtő edény mosását – olyan térburkolattal ellátott, mosótérrel rendelkező területen kell végezni, ahonnan az elhasznált víz a külön jogszabály szerint végzett előkezelést, előtisztítást követően közműpótló berendezésbe vagy közműcsatornába kerül. A tisztítás közterületen, felszíni vizekben és ezen vizek mellett 500 méteren belül nem végezhető. (4) A települési szilárd és folyékony hulladék begyűjtésére és szállítására használt eszközök tárolása a közegészségügyi követelményeknek megfelelően kialakított telephelyen végezhető. 5. § (1) A gyűjtőedényzetet zárható helyiségben vagy zárható tárolóban úgy kell elhelyezni, hogy ahhoz illetéktelen személyek és állatok ne férjenek hozzá.**” A fenti szabályok elsősorban azért nem tarthatók, mert objektíve nem tudnak a lakásszövetkezetek produkálni az előírásoknak megfelelő feltételeket. Megoldási javaslat: *Olyan feltételek kialakítása melyeknél legalább az esélye megvan annak, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak teljesíteni tudják az előírt feltételeket.* Jogelvíleg nem vitatható, hogy alapvetően fogyasztói feladat a hulladéktároló edények elhelyezése és részben tisztítása, de sok esetben egyáltalán nincsenek meg ennek feltételei. Nem felel meg az állandó szabálysértés és a fenyegetettség tudatában létezni, inkább úgy kellene a fenti szabályozást módosítani, hogy az kezelje a lakásszövetkezetek, társasházak esetében felmerülő ilyen problémákat. Sok esetben az épületekben ilyen tároló helyiségek nem is kerültek kialakításra, vagy az idők folyamán az épületekben lévő tárolókat átalakították, sok esetben a tárolóedények szükségszerűen közterületen találhatók. Általában a helyi rendeletek, sem tartalmaznak-e vonatkozásban részletszabályokat. Egyértelmű rendelkezésre volna szük-

ség, hogy milyen feltételek mellett tárolható közterületen a tároló edény. Ugyanez a helyzet a tároló edények tisztításának az előírásrendszerével és a közegészségügyi követelményekkel is. Nem arról van szó, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak ne akarnának a jogszabályi követelményeknek eleget tenni, de a jelenlegi előírásoknak jó részt csak részben, vagy egyáltalán nem képesek megfelelni, elsősorban adottságaik és nem saját magatartásuk miatt, illetve csak olyan rendkívüli költségáfordítással lennének képesek az előírásoknak megfelelni, mely ráfordítást a tagjaik, tulajdonostársaik anyagi helyzete alapján nem tudnak vállalni.

9. Felmerült a lehetősége az elmúlt időszakban, hogy a szelektív hulladékgyűjtésben a lakásszövetkezetek, társasházak olyan módon részt tudnának vállalni, hogy kialakítható technikailag, már a magas épületek szemétdobóinak szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas konstrukciója, illetve a lakásszövetkezetek társasházak szelektív hulladékgyűjtésre történő ösztönzésének, jogi feltételrendszerét is célszerű volna kidolgozni.

1997. évi CLV. törvény a fogyasztóvédelemről

Az Európai Unió a közelmúltban fogadta el a fogyasztóvédelemmel kapcsolatos kormányzati és civil szférét érintő irányelvet. Magyarország EU tagságából adódóan jogkövető magatartásként ehhez az irányelvhez kell igazítani a fogyasztóvédelemhez kapcsolódó hazai állami, kormányzati és civil kapcsolatrendszer, illetve a fogyasztóvédelem mind hatékonyabb érvényre juttatását. 2007. 05. 23-i dátummal a kormány elfogadta az 1033/2007. (V. 23.) Kormány határozatot a III. középtávú fogyasztóvédelmi politika megvalósítására irányuló, 2007-2010 közötti időszakra szóló cselekvési program végrehajtásához szükséges kormányzati intézkedésekről. Az alábbiakban a konkrét jogi szabályozás helyett, inkább a cselekvési programot értékeljük, de ezzel összefüggésben szükséges a fogyasztóvédelmi törvény és az ehhez kapcsolódó fogyasztóvédelmi jogszabályok konkrét célok és az elfogadott cselekvési terv mentén történő felülvizsgálata.

A cselekvési terv elismeri, hogy hosszabb távon a fogyasztóvédelem megerősödése attól fog függni, hogy az **állam mennyire tudja egységesen kezelni, irányítani** ezt a területet. Ennek érdekében mindössze annyi fog történni, hogy a fogyasztóvédelmi felügyelőségek a közigazgatási hivatalok szervezetéből a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség szervezetébe kerülnek. A többi, különböző minisztériumok irányítása alatt álló hatóságról említést sem tesz a terv, tehát marad ugyanolyan szétszabdalt terület a fogyasztóvédelem, mint eddig.

Tény, hogy növelni kell a létszámot a felügyelőségeken, azonban nem értjük, hogy mit takar, az a gondolat, hogy a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség számára általános fogyasztóvédelmi hatáskört kell biztosítani, hiszen eddig is általános hatáskörrel rendelkezett, és feltételezzük, hogy ezután is lesznek különleges hatáskörrel rendelkező hatóságok, pl. Magyar Energia Hivatal, stb.

A programban szerepel, hogy *növelni kell a békéltető testületi tagok díjazását, át kell ala-*

kítani a testületek támogatási rendszerét az ügyszámarányosság elve alapján, korrigálni kell a testületek szabályozását a működésük hatékonyságának növelése érdekében. Ezt szintén régóta szorgalmazzuk, csak az erőforrások biztosítása tekintetében nincs semmilyen konkrét javaslat, szemben azzal, hogy a fogyasztóvédelmi felügyelőségeket érintően pontosan megjelölésre kerül, hogy hány fővel kell emelni a hatóságok létszámát. Szintén nincs szó a függetlenségük kérdéséről, ami súlyos problémákat okoz.

Növelni kell a fogyasztóvédelmi feladatokat ellátó hatóságok döntéseinek nyilvánosságra kerülését, mind szélesebb körben történő ismertté válását, így a jogkövető magatartás kikényszeríthetőségét, fogalmazza meg a kormányhatározat. Álláspontunk szerint nem csak a hatóságok döntéseinek, hanem a Békéltető Testületek határozatainak nyilvánosságra kerülését is növelni kellene. Ehhez természetesen az is szükséges, hogy a fogyasztók a határozat be nem tartását jelezzék vissza a Békéltető Testületeknek.

Az eddigi tervezetekben nem is szerepelt, hogy ki kell dolgozni egy Fogyasztóvédelmi Alaprogram működésének szabályait. Nem lehet tudni, ez mit takar.

A cselekvési terv kidolgozása közben folyamatosan azt kommunikálta a Kormány, hogy alapvető cél a civil szervezetek erősítése, ehhez képest a kormányhatározat egyetlen pontja foglalkozik a civil szervezetekkel. Az is olyan formában, hogy ki kell alakítani a Fogyasztóvédelmi Tanácsadó Irodák országos hálózatát a civil szervezetek szerepének növelése érdekében. Ma is sok fogyasztóvédelmi társadalmi szervezet működik országos hálózattal, rengeteg fogyasztói panasz esetén igyekeznek megoldást találni a fogyasztóknak. Az állam nem hozhat létre civil tanácsadó hálózatot, hiszen ez ellentétes nem csak Európai Unió gyakorlattal, hanem ellentmond az egyesülési jogról szóló törvényben meghatározott céloknak is. Az államnak a működésükhöz szükséges feltételek biztosítását kell megteremteni. Ehhez szorosan kötődik, hogy a cselekvési program „0.” számú változata még tartalmazta, hogy a 89/1998. (V. 8.) Korm. rendelet „a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség szervezetét, feladat-és hatásköréről, valamint a fogyasztóvédelmi bírság felhasználásáról” szóló jogszabályban a *fogyasztói szervezetek részére biztosított 30%-os bírság 45%-ra történő emelésére már rövid távon sor kellene, hogy kerüljön.* Ez teljes egészében kimaradt a kormányhatározatból.

Emellett nem győzzük hangsúlyozni, hogy mivel a bírság összege és annak költségvetésbe érkezésének ideje kiszámíthatatlan, ezért ahogy azt a fogyasztóvédelmi törvény már most is tartalmazza, elkülönítetten folyamatosság biztosítani kell normatív módon a finanszírozást a fogyasztói érdekek képviseletét ellátó társadalmi szervezetek részére.

Hozzátehetjük mindehhez, hogy a Magyar Energia Hivatal által koordinált érdekvédelemző rendszer, egyeztető mechanizmus egyáltalán nem működik, ebből is következik, hogy a fogyasztói oldal jellemzően még saját magával sincsen összhangban, ehhez még kapcsolódik, hogy a kormányzati oldalhoz hasonlóan sokszor még a minimális egyeztető mechanizmusok is

elmaradnak az előkészítés folyamatában. A kormányzathoz hasonlóan itt is az tapasztalható, hogy megfeszített munkával tervezetek, tanulmányok készülnek, melyek minimálisan, vagy egyáltalán nem kerülnek egyeztetésre az érintett fogyasztói, érdekképviselői szervezetekkel.

38/1995. sz. Kormányrendelet a Közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről

Arra tekintettel, hogy időközben a Környezetvédelmi és Vízgazdálkodási Minisztérium részéről előterjesztésre került a víziközművekről és a víziközmű szolgáltatásról szóló törvényjavaslat, a véleményünket és javaslatainkat, nem konkrét jogszabályhelyekhez kapcsoltnak terjesztjük elő, mert a 38) 1995. számú Kormányrendelet szabályozásához mérten előterjesztett módosító javaslatokat előterjeszteni nincsen értelme. A jelezett törvényjavaslat viszont még nem került a parlament el, bár az első féléves jogalkotási tervben szerepelt, így ennek szövegét megint csak nem látjuk egyelőre indokoltnak alapul venni.

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) az elmúlt 15 évben számos alkalommal kezdeményezte a Kormánytól a közműves vízellátásról szóló 38/1995-ös kormányrendelet felülvizsgálatát, illetve a használati hideg-meleg ivóvíz szabályainak törvényi szintű kialakítását. Az 1990-es évek végén a tárca a szakmai érdekképviselők bevonásával kialakított egy olyan helyzetet, mely elérhető közelségbe hozta a hivatkozott

kormányrendelet új keretekbe öntését. Erre azonban a 2002-es kormányváltás miatt végül is nem került sor.

A közműves vízellátásról szóló jogi szabályozás módosítását az elmúlt években a LOSZ sokszor kezdeményezte. A jelenleg képviselt érdekképviselői álláspont azt tekinti a szabályozás alapjának, hogy a bekötési főmérő csak abban az esetben fogadható el az elszámolás alapjául, ha az adott lakóépület bekötési főmérőjéhez kapcsolódó épületben nincs valamilyen vízvételi helyen hitelesített és szabályszerűen (terv szerint kivitelezett, ellenőrzött és plombált) beépített mellékvizmérő. Ellenkező esetben az elszámolás alapjául a mellékvizmérők adatai szolgálnak. Ez utóbbi esetben felmerülhet az eltérő, elkülönülő tulajdoni viszonyok kérdése, ugyanis a szolgáltató társaságok tulajdoni viszonya csak a bekötési főmérőig terjed, míg lakóépület vízvezeték hálózata, a mellékvizmérők a lakásszövetkezet, társasház közös tulajdonában, illetőleg a tagok, tulajdonosok magántulajdonában állnak. Itt ajánlható megoldásnak tűnik a szolgáltató és a házközvetítő szervezet közötti tulajdonviszonyokat áthidaló megállapodása (pl. karbantartási megállapodás), vagy a hasonló tulajdoni viszonyokat tartalmazó villamos energia, vagy gázenergia szolgáltatási törvények alkalmazási gyakorlata. Az érdekképviselői álláspont további részét képezi a hitelesített időszakon túli mellékvizmérők költség megosztóként történő elszámolási lehetőségének szabályozási igénye, ami a távhőszolgáltatási gyakorlatból ismert szolgáltatói feladatnak tekintendő a számlázás és díjbekérés kérdését, természetesen a házközvetítő

mérőállási adatok közlési kötelezettsége mellett.

A LOSZ álláspontja az, hogy méltánytalan és indokolatlan helyzet alakult ki az 1990-es évek elejétől egyre jelentősebb mértékű ivóvíz takarékosággal is összefüggésben jelentkező mellékvizmérős kivitelezések és elszámolások körül. A mellékvizmérővel ellátott fogyasztói helyek a fogyasztó és a szolgáltató közötti elszámolás során másodlagos és nem egy esetben hátrányos helyzetet idéznek elő. Még abban az esetben is kiszolgáltatottá válik a fogyasztó, illetve a fogyasztói közösség, ha az adott lakóépületben valamilyen használati ivóvíz fogyasztói hely a jogszabályban leírt, szabályos, hitelesített mellékvizmérővel rendelkezik. Ebben az esetben is a mellékvizmérő(k) által kimutatott fogyasztás és a bekötési főmérő közötti mennyiség különbözete a fogyasztói közösségre kerül áthárításra. A vízszolgáltatásban érintett közüzemi szolgáltatók érdekképviselői természetesen a jelenlegi jogi szabályozás megfelelőségét és fenntartását hangoztatja azzal a fő érveléssel, hogy a bekötési főmérőt követő vezeték szakasz a lakásszövetkezet, illetve a társasház tulajdonában áll és erre a vezeték szakaszra az ő felelőssége nem terjed ki, így azt is eredménynek minősíti a fogyasztói közösségek irányában, hogy egyáltalán a rendelet szerint mellékvizmérős fogyasztói helyek esetében önálló elszámolási lehetőségre mód nyílt. A LOSZ álláspontja szerint a vízszolgáltatáshoz hasonló vezeték-tulajdoni kérdések, pl. a villamosenergia, ill. a gázszolgáltatás esetében is előfordul, e szolgáltatóknál mégsem merül fel e tulajdoni helyzetre hivatkozással az egyé-

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

Web: www.kvonal.hu

5000. Szolnok, Hold utca 19/a

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

K-vonal Kft.

Ahol más szédül,
ott mi dolgozunk!

Vállaljuk **panellakások külső hézagtömítését** 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, alpin technikával az ország egész területén vállaljuk **társasházak homlokzat-felújítását, vakolatjavítását, homlokzatfestését** kültéri homlokzatfestékekkel, a Trilak teljes színkálajáról 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





ni és egy esetlegesen beépítendő főmérő közötti különbözetek házközelő szervezet irányába történő pótlólagos elszámolása. A másik szolgáltatói ellenérv, mely szerint vannak szabálytalan bekötések, vízlopások, stb. sem lehet a jogi szabályozás során meghatározó és mértékadó elv, hiszen pl. az előbb említett szolgáltatónál is létezik hálózati ellenőrzés, áramkommandó, stb. annak érdekében, hogy csak legális és szabályos fogyasztás elszámolása történhessen meg, a visszaélők pedig méltányos szankcióban részesüljenek.

A közüzemi vízszolgáltatás jelenlegi szabályozási kereteinek átalakítására vonatkozó javaslatunk megtételének gyakorlati oka, hogy a közüzemi szolgáltatás igénybevételéhez kapcsolható fogyasztói és fogyasztóvédelmi jogosultságok száma és mértéke az elmúlt évtizedekben megsokszorozódott. A közüzemi szolgáltatási ágakban az alapvető fogyasztói jogok szinte minden esetben egyértelmű törvényi szabályozási háttérrel rendelkeznek, ráadásul a fogyasztóvédelmi jogalkalmazási gyakorlat és a speciális fogyasztóvédelmi szabályozás is megkülönböztetett figyelmet szentel a közüzemi szolgáltatásokhoz kapcsolódó fogyasztói jogok megjelenítésének és a kapcsolódó érdekek érvényesíthetőségének. Ez a jelenlegi szabályozási trend véleményünk szerint –még nem érte el közüzemi vízszolgáltatásra vonatkozó jogi szabályozást, de a fogyasztóvédelmi jogalkalmazási gyakorlat változását vizsgálva szembetűnő.

Az alábbi jogelvek, elvi előfeltételek érvényesítését tartjuk célszerűnek, általában a közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó szabályozásban megjeleníteni.

I. A fogyasztó és a szolgáltató egyenlőségének (azonos jogállásának) elve

II. Az egyes fogyasztók jogállásbeli azonoságának biztosítása

III. A mért fogyasztáshoz egyértelműen és kizárólagosan kapcsolódó ellenszolgáltatási kötelezettség előírásának biztosítása.

IV. A fogyasztók szolgáltatást igénybe vevő személyekkel való azonosításának elve.

Az elmúlt évtizedekben a többlakásos lakóépületekben lévő lakások mellékvízmérősítésével, a hitelesített mérőeszközként elfogadott mellékvízmérők alapján mért fogyasztás mennyisége és számlázása, valamint fizetése a fogyasztók alapvető igényévé vált. A folyamatot a jogi szabályozás a fogyasztói szolgáltatói ellenérdekeltség miatt csak fáziskéséssel, vagy egyáltalán nem követte.

A fenti – legalapvetőbb – elvek a jelenlegi gyakorlat és a szabályozás ismeretében –véleményünk szerint – bizonyos mértékig sérülnek még akkor is, ha a gyakorlat a jelenlegi jogi szabályozásnak tulajdonképpen megfelel.

A Ptk. közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó része szerint a közüzemi szolgáltatás létrejön a felek ráutaló magatartása alapján is, sőt jogszabály erre vonatkozó rendelkezése esetén a szolgáltatás igénybevételével is. A szolgáltatónak és a szolgáltatást igénybe vevőnek is azonban közös érdeke kell legyen, hogy a kapcsolat rendezett körülmények között alakuljon ki, a szabályait foglalják írásba.

Alapvető kérdés: kik között jön létre vagy jöhet létre a szerződéses kapcsolat. A Ptk. nem korlátozza, mert nem is korlátozhatja le a lakó-

épület egészére a fogyasztó, a szolgáltatást igénybe vevő fogalmát. A lakásokban lévő vízvételi helyek, illetve a lakóépületben lévő egyéb vízvételi helyek bármelyikének „megnyitásával” elvileg a szerződéses kapcsolat jöhet létre (ha jogszabály így rendelkezik) a szolgáltató és a vízvételi hely tulajdonosa (és a továbbiakban is elsődlegesen tulajdonosa említünk) között. A fentiekből véleményünk szerint alapvetően következik, hogy ha mellékvízmérős szolgáltatási szerződés megkötésére lehetőség nyílik, akkor annak a szerződéses jogviszonynak egyenértékűnek kell lennie a bekötési vízmérős szerződéses jogviszonnyal, sőt egyértelműen függetlenednie kellene tőle, hiszen tartalmilag önálló jogviszonyról van szó.

A kérdésfelvetés másodsorban érinti a szabályozás egyik sarokpontját: a szolgáltatási pontot, illetve annak helyét is a jogviszonyon belül, hiszen a jelenlegi szabályozás egyértelműen a bekötési vízmérőhöz köti a szolgáltatási pontot, függetlenül a mellékvízmérős konstrukció lététől vagy nemlététől. Véleményünk szerint a mellékvízmérős szolgáltatási szerződésnél a szolgáltatási pont a mellékvízmérő illetve az utána elhelyezhető kifolyási pont, így a szolgáltatási határ áthelyezéséhez szükséges jogelvi áttörés máris megtörtént. Ebből a nézőpontból másodlagos szerepe van a tulajdoni kérdéseknek, melyek szerintünk alapvetően rendezettek, illetve a keletkező problémák rendezéséhez figyelembe vehetők az egyes közüzemi szolgáltatási módoknál már kialakított tulajdoni és szabályozási, valamint felelősségi konstrukciók, de mondhatjuk azt is, hogy jelen pillanatban megfelelő a szabályozás a tulajdoni kötelezettségeknél, hiszen a kötelezettség mindig azé, aki a tulajdon, legfeljebb egy átmeneti kockázatviselési kötelezettség érinti a szolgáltatókat.

Hangsúlyoznánk, hogy a fenti kérdésben az elvi döntés meghozható, azaz a tulajdoni illetőség és a szolgáltatási pont elválaszthatók egymástól (pl. villanyóra, vagy gázóra és a hozzájuk tartozó csövek és vezetékek egy része), ha a kijavítást és a karbantartást a tulajdonos felé egy szigorú kötelezettségrendszer biztosítja. A közüzemi vízszolgáltatás szempontjából a harmadik nagy területen az egészségügyi viszonylatban a kötelezettségek egyértelműek, felelősségi viszonyok és a felelőség kérdése is meghatározott. A mellékvízmérős szolgáltatási szerződés önálló, mellérendelt és egyenértékű jellegét és az ehhez kapcsolódó szolgáltatási pont kialakításának kötelezettségét alapkérdésként kell kezelni, a kérdés eldöntése döntően befolyásolja a kapcsolódó problémák megoldását, hiszen ezzel a konstrukcióval a lakásszövetkezet és társasházak mögöttes felelősségi helytállása egy csapásra megszűnne vagy minimálisra csökkenne. Szükségszerűen véljük a szolgáltatási pont megválasztásának lehetőségét vagy áthelyezését a mai szabályozás szerinti főmérőtől a mellékmérőhöz, ha a mellékmérő az összes szükséges fizikai kritériumnak megfelel és a mellékmérő tulajdonosa vállalja rá eső (hozzá tartozó) csőszakasz karbantartásának kötelezettségét vagy/és költségét, és a szolgáltatóval jogszabályilag meghatározott feltételek között együttműködik.

Hitelesített mellékvízmérők beszerelése esetén és a lakóépület minden vízvételi helyének

mérésénél ma a legtöbb problémát okozó főmérő – mellékmérők összessége közötti, több esetben jelentős mértékű eltérés miatt – a számlázási rendszer megváltoztatását (az elszámolás módjának átalakítását) igénylik a fogyasztók. Itt a az alapvető kérdés az, hogy két hitelesített mérőműszer közül milyen jogelvi alapon válasszunk, illetve kell választanunk, amikor a bekötési vízmérőn mért fogyasztást elismerve ennek megfelelően kell a lakásszövetkezetnek és a társasházaknak teljesítenie. Hitelesített „mellékvízmérők” beszerelését követően ugyanis a fogyasztó természetes igénye, mely véleményünk szerint nem tagadható meg, hogy a mellékmérő által mért fogyasztásnak megfelelő díjat kelljen a szerződéses kötelezettségvállalásának megfelelően megfizetni. A bekötési vízmérő műszaki színvonalát és pontosságát tekintve jobb mint a mellékvízmérő (különösen több mellékvízmérő együttesen), ezt egyáltalán nem vitatjuk, de jelenleg mind a két műszertípus hitelesített és a magyar jogrendszer által elismert, ezen az alapon tehát közöttük különbséget tenni nem lehet. A főmérőn illetve a mellékmérők összességén mért mennyiségek közötti eltérés legfőbb oka szakvélemények alapján a mérők eltérő pontossági osztálya, ugyanakkor hiteles mérésre és ennek alapján történő elszámolásra mindegyik alkalmas, tehát egy kétféle mérési pontossági osztályú mérőeszközzel meghatározott mennyiség közötti különbséget fizetettik meg –jelenleg jogszerűen – a szolgáltatók azokkal is akik már egyedi szerződéses viszonyban vannak a szolgáltatóval és a maguk részéről mindent elkövettek, hogy csak a saját hitelesített mellékmérőjükön mért fogyasztásokat kelljen megfizetniük.

A nem teljes mellékvízmérősítésnél is elgondolkodtató megoldási lehetőségnek tűnik, ha a mellékvízmérők alapján történő elszámolási mód megvalósulna azzal, hogy a mellékmérő nélküli (hiányzó) vízvételi helyekre jogszabályban meghatározott mértékű átalány volna megállapítható, illetve válna elszámolhatóvá. Ha az előzményben szereplő elveket elfogadjuk, akkor a mellékvízmérők egyenjogúsítása a fenti megoldást erősítheti.

A hatályos szabályozás okozta ellentmondások feloldását az érvényben lévő kormányrendelet módosításával már nem lehet megoldani, szükséges az adott jogviszonyösszegesség magasabb szintű, garanciális törvényi szabályozása.

57/1988. (XII. 24.) PM rendelet a Lakásszövetkezeti Biztonsági Alap képzéséről és felhasználásáról

Ez a Pénzügyminiszteri rendelet meglehetősen furcsa képződmény, még a lakásszövetkezetekről szóló 1977. évi 12. törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 20/1977. (V. 12.) ÉVM-PM együttes rendelet 13/A. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – a Fogyasztási Szövetkezetek Országos Tanácsával egyetértésben – került a PM által megállapításra. Mindebből következően teljesen alkalmazhatatlan és használhatatlan rendelkezéseket tartalmaz, viszont az az intézmény, melyre vonatkozó szabályozást foglal magában egy modernizált formában rendkívül szükséges volna a lakásszövetkezetek, de akár a társasházak



számára is. Ezen szempontok alapján javasolható a tárgyi rendelet szabályainak gyökeres megváltoztatása az alábbi feltételek mellett:

Magyarországon a teljes lakásállományból mintegy 1,1-1,2 millió lakás társasházi, ill. lakásszövetkezeti kezelés alatt áll. Ez a magyar lakásállomány több, mint 20%-a. A lakásszövetkezeti, társasházi házkézelési formában álló lakóépületek állaga több, mint 70%-a jelentős volumenű felújítási igényt mutat. A sajátos magyar tulajdoni viszonyokból adódik, hogy a házkézelő szervezetek nem rendelkeznek olyan tulajdoni hányaddal, amelyek alkalmasak lennének arra, hogy a felújítási munkák finanszírozásához szükséges hitelfelvetelek fedezetbiztosítását fel tudják mutatni. A lakásszövetkezeti, társasházi tulajdonosok, tagok lakóingatlanra, mint hitelfedezeti biztosíték pedig csak nagyon körülményes és nehezen megvalósítható hitelfedezeti garanciát jelenthet a hitelt folyósító bank számára. A Lakásszövetkezetek, társasházak döntő többségének nincs olyan ingatlan-tulajdona (házmesteri szolgálati lakás, forgalomképes bérbeadási célra kialakított, közös tulajdonú helyiség), ami egy adott közönség által elhatározott felújítási, korszerűsítési munka részben hitelből történő finanszírozásához a pénzügyi költségek hitelfedezését biztosítaná. Mivel a házkézelő szervezetek esetében a hitelfelvétel oldaná meg a jelentkező felújítási munkák többségét, felmerül egy olyan központosított alap gondolata, mely a telepszerű, többszintes, társasházi, lakásszövetkezeti lakások kölcsönfelvételét elősegítené, azok finanszírozási tevékenységét megkönnyítené.

Ez az egyedülálló garancia megnyugtató lehet a hitelt folyósítóra és a hitelfelvévőre egyaránt, miután a garancia biztosítása feltételez egy hitelfelvévőt minősítő vizsgálatot. A vizsgálat a megvalósítandó építés-felújítás-modernizálás indokoltságát, szükségszerűségét, körülményes tervezési előkészítettségét, költségkalkulációjának helyességét, a hitelfelvételt kezdeményező házkézelő szervezet gazdálkodási tevékenységét sokoldalúan elemzi. Ez az elemzés túl a hitelfolyósítás indokoltságának megítélésén, a társasházi, lakásszövetkezeti tulajdonosi kör számára is egyfajta biztonsgérvet jelent.

A kormányzati lakáspolitiká mind az építést, mind a felújítást a tőkepiacon keresztüli finanszírozás útján látja megoldhatónak. A tőkepiaci finanszírozás azonban kemény piaci feltételek között valósítható meg biztonságosan, így az érdekérvényesítésnek, a házkézelő szervezetek szövetségének kedvező feltételeket kell teremtenie, hogy a lakásszövetkezeti, társasházi szektor lakásépítési és lakásfelújítási feladatát kielégítő módon meg tudja oldani. Ehhez elkerülhetetlen a házkézelő szervezetek jelenlegi gazdálkodási feltételei körében egy egyedülálló hitelgaranciaszerkezet létrehozása.

A lakásgarancia alapnak (biztonsági alapnak) garantálnia kell, hogy a házkézelő szervezetek pontosan, kockázatmentesen meg tudják oldani tagi, tulajdonosi körük elvárásait, ugyanakkor garatálnia kell a hitelfolyósító szervezeteknek is, hogy azok az egyeztetett időpontban kapják meg a kamatot és a kölcsön alapösszegét. A lakásgarancia alap ezen a módon segíti a lakás-

szövetkezeteket, társasházakat céljaik elérésében és jó szolgálatot tesz a nemzetgazdaság számára is, hiszen korszerű lakásállomány megteremtése nemzetgazdasági érdek is.

A lakásgarancia alapnak csak azok a lakásszövetkezetek, társasházak, társasházakat kezelő szervezetek, egyéb házkézelő szervezetek lehetnek tagjai, amelyek a rájuk vonatkozó nyilvántartásba vételi kötelezettségnek eleget tettek. Ezen szervezetek céljaik, munkamódszerük és nyilvántartási rendszerük a törvényes működés feltételeinek megfelelnek és kizárólag tagjaik, tulajdonosaik lakásainak, ill. ezen lakóépületek fejlesztésének elősegítését szolgálják. A házkézelő szervezeteknek bizonyítaniuk kell pénzügyi megbízhatóságukat, a hitel visszafizetési képességüket nemcsak a jelentkezés időpontjában a felvételkor, hanem rendszeres évenkénti ismétlődésekkor is, ezért a lakásgarancia alaphoz csatlakozni kívánó házkézelő szervezeteknél a lakásgarancia alap szükségszerűen évente ellenőrzést kell, hogy végezzen. Az ellenőrzés kiindulási alapja az üzleti évről szóló mérleg és gazdálkodási jelentés. Magától értetődik, hogy az ellenőrzést, a célt alapul véve (hitelképesség, hitel-visszafizetési képesség) és egységes feltételekkel kell elvégezni. A jogi szabályozásnál ugyanakkor a házkézelő szervezeteket finanszírozó bankokat nem szembesíthetik az MNB fizetőképességi feltételeivel. Itt lép be az a különbség, amelyet a lakásgarancia alap, mint háttérintézmény biztosít az általa garantált kölcsönök visszafizetésével kapcsolatban. A tagok részére az alap nemcsak garanciát nyújt, hanem garatálja – a szükséges feltételek fennállása esetén

KULCSMÁSOLÁS DISZKONT ÁRON

ELZETT KULCS:
100 FT/DB

ZÁREGYSÉGESÍTÉS, ZÁRPROGRAMOZÁS
www.olcsokulcs.hu

Tel.: 0630/2288376

**Lakótelepi házak
központi szemétdobójának,
tisztítása, fertőtlenítése,
szagtalanítása
az ország egész területén.**

Tel.: 06-30-229-57-30

KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek,
Társasházak
könyvelését vállalja
teljes körű
elektronikus
ADÓ és TB
ügyintézésel

Elmaradást
kedvezményrel
dolgozunk fel.

T.:06-30-456-6958

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest,
Üllői út 421.
kisdivat@t-online.hu



– a banki kölcsön folyósítását is. A garancia alap a kezességet csak azoknak a házkezelő szervezeteknek ajánlhatja fel, amelyek részben az ellenőrzés, részben a hitel iránti igény során bizonyítják, hogy a hitelképesség összes szükséges feltételének eleget tesznek. Mindez gyakorlatilag azt jelenti, hogy a garancia alap tőkefedezetét biztosító tőkéstársak számára teljesen mindegy, hogy a házkezelő szervezeteknek – akik hitelt vesznek fel – pontosan mekkora törzsvagyon állománya van. Tulajdonképpen minden kölcsön garancia mögött ott áll a garancia alapon résztvevő és abból kölcsön garanciát kapó házkezelő szervezet teljes tőkéje. Ez teszi biztonságossá és egyszerűvé a lakásszövetkezeti, társasházi szektorba való befektetést. A garancia alap tőkéstársai alatt azokat a lakásszövetkezeteket, társasházakat, költségvetési önkormányzati támogatókat, nyugdíjbiztosítási alapokat, bankokat stb. kell érteni, akik az alap forrásainak megteremtésében közreműködnek.

12/2001. számú Kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról

A LOSZ hosszú idő óta hangoztatott meghatározó érdekképviselői álláspontja az, hogy olyan lakáspolitikai elvárásokat támogat, mely a lakásépítés terén a szükséges pótlást biztosítja és a lakásépítés szerkezetén belül az egyes társadalmi szabályozási rendszerrel kapcsolatos igényt teljesíteni tudja. Ennek a követelményrendszernek megfelelően LOSZ az épített lakások éves számarányán belül meghatározónak és kiemelkedően fontosnak tekinti a bérlakásépítés fel- lendítését és az ehhez kapcsolódó lak-bérlakás- támogatási szabályozási rendszer kialakítását. A LOSZ e tekintetben a lakásszövetkezeti kereteken belüli bérlakásépítés lehetőségét továbbra is kiemelten kívánja kezelni.

A Kormányrendelet 15. §-a kamattámogatást biztosít a bérbeadás céljára épített lakások után. A támogatást cégek, magánszemélyek egyaránt igénybe vehetik. A kamattámogatás hozzávetőlegesen 4%. Hangsúlyoznánk, a Kormányrendeletet a bérlakásépítéssel összefüggő támogatási lehetőségek szempontjából vizsgáltuk. A gyakorlatban ilyen kondíciók és a jelenlegi hitelkamatok mellett ez a konstrukció nem működik.

A Kormány 2005. december 20-án elfogadott 1124/2005. (XII. 20.) számú Kormányhatározatával meghirdette a „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogramot. A hitelprogram az önkormányzatok számára került meghirdetésre. A hitelt többek között bérlakások építésére, vásárlására, bérlakás felújítására lehet felhasználni.

A hitelprogram keretösszege 60 milliárd Ft. A hitelprogram 10% saját erőt követel meg, és

hozzávetőlegesen 5%-os (EURIBOR + 2,5%) kamattal teszi lehetővé maximum 25 év futamidejű kölcsön felvételét. A program meghirdetésekor ilyen paraméterek és az adott kamatkörülmenyek mellett nem kalkuláltak számottevő állami ráfordítást a programra.

Adott tehát egy nem elégséges mértékű lak-bérlakásépítés és egy viszonylag kedvező hitelprogram, melynek címzettjei az önkormányzatok ezeket a lehetőségeket éppen anyagi helyzetük miatt csak korlátozott mértékben veszik igénybe, ez okból és a gazdaság általános állapotára tekintettel a bérlakásépítés minimális szinten maradt. A megoldás nem lehetne más, mint a bérlakásépítés további ösztönzése, a konstrukciók rendelkezésre állnak lényeges módosításukra nincsen szükség.

Közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. törvény

1. Alapvetőnek tartjuk, hogy a Kbt. tegye lehetővé, hogy a közbeszerzési eljárások során az ajánlatkérők olyan minőségi többletkövetelményeket is meghatározzanak, melyek az elvárt teljesítés garanciáját jelentik, és ezáltal a körbetartozás kialakulásának lehetőségét korlátozzák.

2. Lényeges, hogy a „minősítettség” ténye (vonatkozzon az akár a tervezőre, az építési termékre, vagy a kivitelezőre) mint speciális elvárás (értékelési többletként) jelenjen meg a közbeszerzési törvényi szabályozásában és a gyakorlati alkalmazásban, csökkentve a körbetartozásokat. A jelenlegi Kbt. szabályozása (építési beruházásoknál minőségbiztosítás előírása – pl. ISO) e terén nem elégséges.

a) Építési vállalkozások minősítési rendszere és a „minősített felhasználó” cím: Az eljárás- rend a vállalkozások teljes körű – gazdasági, műszaki és jogi – átvilágítását szabályozza, melynek eredményeként minősítő dokumentum kerül kiadásra. A vizsgálat különös hangsúlyt fektet a fizetőképeség, illetve a fizetési készség elemzésére. Amennyiben a közbeszerzési ajánlatkérők a minősítési rendszernek történő megfelelést követelményként fogalmazzák meg, akkor a kockázatok csökkennek. A minősített felhasználó cím adott termék, illetve technológia esetében biztosítja azt, hogy a felhasználó kötelezettségeit magas szinten teljesítse és a teljesítéssel kapcsolatban indokolatlan viták ne keletkezzenek, így csökkenjenek a késleltetett fizetés vagy nem fizetés lehetőségei. (Részletes információ: www.emi.hu)

b) Kiváló Építési Termék Minőségjel: A pályázat független és nyilvános szakmai felülvizsgálati eljárás keretében nemcsak az építési termékek jogszabályi és azon túlmutató fogyasztóvédelmi, környezetvédelmi és minőség-

politikai teljesítményét vizsgálja, hanem a termék gyártójára és forgalmazójára komplex gazdasági és üzleti megfélemlődést is auditál, ezáltal garantálva teljesítési biztosítékokat a közbeszerzési eljárásokhoz is. (Részletes információ: www.kivet.hu)

3. Javasoljuk kötelező, illetve ajánlott megoldások szabályozását a körbetartozások csökkentése érdekében. Amennyiben az építőipari ágazatra vonatkozóan általános igényként merül fel a minősítettség ténye, akkor ezt a pályázatok kiírójának figyelembe kell venni, vagy ha nem, akkor nyilatkoznia arról, hogy nem tekintí feltételnek a minősítettség tényét, értelemszerűen az ebből adódó további kockázatokat ő vállalja.

4. A Kbt. 305. § kiegészítését javasoljuk, amennyiben az ajánlatkérő a készre jelentést követő 10 napon belül nem kezdi meg az átadás-átvétel folyamatát, és nem kifogásolja meg a tevékenységet, úgy a hallgatás a teljesítés megtörténtét és az igazolás kiadás kötelezettségét vonja maga után.

5. A közbeszerzési törvénybe kerüljön vissza a megrendelői oldal fedezet igazolásának és szükség esetén a létesítmény pénzügyi és műszaki ütemezésének dokumentálási kötelezettsége.

6. A késedelmi kamatról a szerződésben ne lehessen törvényesen lemondani.

7. Az építési célú közberuházások esetén értékhatar nélkül legyen kötelező az ajánlatkérőnek közbeszerzési tanácsadó és jogi szakértő alkalmazása.

8. Az építési célú közberuházások esetén az ajánlatkérő a közbeszerzési pályázat mellékletét képező konkrét és kötelezően elfogadandó szerződés helyett az alábbi alternatívák közül választva tehesse közzé szerződéses elvárásait:

a) Csak a szerződés lényeges tartalmi elemeit (Ptk.) teszi közzé.

b) Szerződés tervezet tesz közzé, amely tárgyalási alapot képez, de nem kötelezően elfogadandó, tehát a módosítással élő vállalkozó nem zárható automatikusan ki az eljárásból.

c) Amennyiben konkrét, kötelezően elfogadandó szerződést tesz közzé, úgy a felek szabad szerződéskötési joga alapján a szerződést kötelezően vizsgálja felül a Gazdasági Versenyhivatal.

Javaslataink összhangban állnak az EU tag-államokban alkalmazott közbeszerzési és minőségpolitikai irányelvekkel és gyakorlattal. A minősítettség beépülése a jogszabályokba közvetett úton segíti a körbetartozás mérséklődését is, hiszen a minősítettség által biztosított kölcsönös garanciák a tisztességes piaci versenyt segítik, hozzájárulva az épített környezet tartósságához, a gazdaság stabilitásához.

(Folytatjuk)

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