

Ülést tartott a LOSZ Elnöksége
2004. május 25-én tartja a LOSZ az Országos Küldöttgyűlését

2004. február 25-én tartotta ez évi első ülését a LOSZ Elnöksége. A testület első olvasatban vitatta meg a kormányzati lakáspolitikai helyzetét, kiemelve ebből a lakásszövetkezet, társasházakat érintő kérdéskört. Az elnökségi vitában megerősítést nyert, hogy a kormány jelentős időbeli csúszásban van a meghirdetett nemzeti lakásprogram elfogadásával és az ágazatot érintő jogalkotási elképzelések megvalósításában is halmozott adóssága van. Különösen érvényes ez az önálló lakásszövetkezeti törvény megalkotásának folyamatára. Az elnökség a beterjesztett anyagot továbbdolgozásra alkalmasnak találta és soron következő ülésén véglegesíti. A testületi elképzelés szerint ez az előterjesztés a küldöttgyűlés vitaanyaga is lesz.

Az elnökség határozott az ez évi testületi ülések munkatervéről és a LOSZ Országos Küldöttgyűlésének időpontjáról. Az elnökség a 2004. évi küldöttgyűlést, összhangban a Békés Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség tapasztalatcsere találkozájának programjával 2004. május 25-én Gyulán a Hőforrás Üdülésszövetkezet konferencia termében tervezi megtartani. A küldöttgyűlés helyszíne – azt megelőzően illetve követően – lesz a már említett országos tapasztalatcsere találkozó is.

A LOSZ elnöksége támogatott egy „bérlakás mintaprojekt” nevű tervpályázatot, melyet egy osztrák partner irodával és a Budapesti Műszaki Egyetemmel közösen írna ki. A pályázat egy építészeti tervre irányul, mely egy leendő lakásszövetkezeti bérlakás építésének mintaterve lenne. A pályázat kiírásával kapcsolatos egyeztetések még ezt követően indulnak be.

Az elnökség tájékoztatót hallgatott meg a Nemzeti Civil Alaptörvény keretében történt Tanács és Kollégiumválasztás eseményeiről, valamint jelzést fogalmazott meg a kitételek korábbi időponttól eltérő, ez év tavaszára előrehozott elbírálásának előkészítéséről. A módosított kitételek szabályzat szerint a LOSZ 5 db Otthonunk és 10 Elismerő Oklevél odaítéléséről a májusi küldöttgyűlés előtt kell dönteni, a kitételeknek pedig a küldöttgyűlésen kell átadni. Ez az előterjesztőket is érinti, emiatt vált szükségessé egy figyelemfelhívás.

Az elnökség soron következő ülésének – LOSZ-LÉTÉSZ együttműködés, egyesülés - napirendi előkészítéseként egy előkészítő bizottságot hozott létre, melynek tagjai a LOSZ elnöke mellett Gyenei Ferenc LOSZ FB elnök, Petróczkiné dr. Imre Veronika elnökségi tagok lettek.

Az elnökség legközelebbi ülése 2004. április 7-én lesz, ahol az országos szövetség 2004. évi költségvetése, 2003. évi mérlege lesz a vezető napirend.

Farkas Tamás

Álláspont a házfelügyelők alkalmazásának munkajogi lehetőségeiről

Évtizedes korábbi gyakorlat volt, hogy a házfelügyelők nagyon alacsony munkabért kaptak, ellentételezésként viszont a házfelügyelői lakás használatáért is igen kevés bérleti díjat fizettek. Ez a megoldás, már az utóbbi időkben sem volt jogszerűnek tekinthető, de a gyakorlati alkalmazás (adó ellenőrzés) során most már szinte minden esetben anyagi következményekkel jár a házfelügyelő lakásbérleti díjának a munkaviszonnyal ellenértékeként történő meghatározása, ha erre a munkaszerződésből következtetni lehet.

Ebből a helyzetből az elmozdulást két, a Munka törvénykönyve által előírt rendelkezés jelentette, illetőleg lehetőség van egy harmadik megoldásra is:

- a) A minimálbér megállapítása, illetőleg évenkénti emelése
A 2003-as évben 50.000 Ft, a 2004-es évben 53.000 Ft a havi személyi alapbér teljes munkaidős foglalkoztatás esetén. A magasabb minimálbér esetén nagyobb a mozgástér a házfelügyelői lakás bérleti díjának emelésére.
- b) A Munka törvénykönyve szabályozza a készenlét díjazását, amely jelenleg a személyi alapbér 20 %-a. Ez a díjazás a liftek üzemeltetésével kapcsolatban merül fel. Ha erre mód nyílik, a készenlét díjazás szintén ellensúlyozhatja a bérleti díj emelését.
- c) A harmadik megoldás, hogy a munkaszerződésből a házfelügyelői tevékenység ellenértékeként, vagy egyéb módon juttatásként megfogalmazott bérleti jog kikerül és csak a felek közötti külön lakásbérleti szerződés tartalmaz erre vonatkozó rendelkezéseket. Természetesen ha nincs bérleti díj, vagy nagyon alacsony, akkor ez a megoldás sem teljesen elfogadható, de egy viszonylag alacsony bérleti díj még megindokolható ebben a helyzetben a rendelkezésre állás és a jelenlét szükségességével.

Több megyében hatósági vizsgálatok alapján a vizsgált szerveknél a hatóságok kifogásolták, hogy a házfelügyelői lakások után a piaci bérleti díjnál alacsonyabb bérleti díj volt megállapítva. Ez a kifogás általánosságban megalapozottnak tekinthető, de a piaci bérleti díj és a bérleti szerződésben megállapított bérleti díj közötti különbséget a hatóság a egyértelműen a házfelügyelőnek fizetett jövedelemnek minősítette. Ennek alapján személyi jövedelemadó hiány, bírság, késedelmi pótlék került megállapításra. Ezt az összefüggést és a kiszabott joghátrányt azonban nem lehet és kell feltétlenül és minden esetben elfogadnia a lakásszövetkezetnek vagy a társasháznak.

Az előbbieken jelzett problémák elkerülése érdekében javasoljuk a házfelügyelői lakások bérleti díjának felülvizsgálatát és a helyben szokásos piaci bérleti díjakhoz való közelítést.

Ennek gyakorlati útja a bérbeadó és a bérlő közötti bérleti szerződés módosítása.

Amennyiben a bérlő elzárkózna a bérleti díj módosítástól, úgy a Bíróságtól lehet kérni a bérleti díj emelését a Polgári Törvénykönyv 241. §-a alapján.

Ptk. 241. § szerint: „A Bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges, jogos érdekét sérti.”

Egyértelműen a körülmények utólagos és lényeges megváltozásának kell tekinteni azt a hatósági kényszert, melyre tekintettel a lakásszövetkezet a bérleti díjat meg kívánja emelni, ha ezzel összefüggésben arányosan (hozzávetőleg arányosan) emeli a házfelügyelő egyéb juttatásait vagy bérét is. Ha erre a béremelésre nem kerül sor, akkor is lehet hivatkozni a körülmények utólagos és lényeges megváltozására, hiszen számtalan körülmény pl. az időmúlás, vagy a vagyoni viszonyok átalakulása, a jogi szabályozás jelentős megváltozása, a lakásszövetkezet anyagi helyzetének a megváltozása stb..) indokolhatja a Ptk. 241. §-ának alkalmazását.

Belügyminisztérium
Dr. Lamperth Mónika Részére
belügyminiszter

Budapest

Tisztelt Miniszter Asszony!

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény **54. §-ának** (1) bekezdése szerint:

„Az üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg az üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet kizárólag olyan természetes személy, illetőleg olyan gazdasági társaság láthatja el, aki - illetőleg gazdasági társaság esetén legalább egy tagja vagy alkalmazottja - a külön jogszabályban meghatározott szakképesítést megszerezte.”

A fenti rendelkezés ugyan csak 2005. január 1. napján lép hatályba de elgondolkodtató, hogy a társasházakat kezelő lakásszövetkezetek részére vajon jelent-e akadályt, ugyanis a társasházakat kezelő gazdálkodó szervezetek között igen nagy számban található lakásszövetkezetek is. Megkockáztatható, hogy ma Magyarországon jó néhány tucat olyan lakásszövetkezet van, amely társasházat kezel még pedig becsléseink szerint akár több százat is összesen. Ezeknek a társasházaknak általában kifejezetten jó „minőségű”, jogszabályszerű a működése, a gazdálkodásuk pedig általában takarékos, ugyanis a nagy lakásszövetkezetek a saját működésük során kialakított jelentékeny rutint és szakértelmet képesek „áttelepíteni” az általuk kezelt társasházakra.

A lakásszövetkezeti társasházkezelés gazdasági társaságokkal szemben előnyei közül elég ha négy jellemzőt kiemelünk:

1. A lakásszövetkezet eleve ingatlankezeléssel foglalkozik és azt a saját tagjai felé jól is kell csinálnia, mert a tagok csak akkor járulnak hozzá ahhoz, hogy külső szolgáltatási tevékenységet végezzen.
2. A lakásszövetkezetnek választott tisztségviselői vannak (nem egy-, vagy kétszemélyes gazdasági társaságról van szó), ráadásul lényegesen nehezebben tűnik el mint egy egyszerű gazdasági társaság.
3. A lakásszövetkezetek alapvetően non profit gazdálkodású szervezetek csak kiegészítő jelleggel végeznek külső szolgáltatási tevékenységet, ezért az árképzésük reálisabb, olcsóbbak tudnak lenni mint a versenytárs gazdasági társaságok.
4. A lakásszövetkezet mely esetlegesen több száz lakást kezel, további ötven vagy száz társasházi lakás kezelésével sokkal kevésbé terheli meg, vállalja túl magát, mint egy kis kapacitású gazdasági társaság, éppen ezért (általánosságban) biztonságosabb a lakásszövetkezetek által végzett ingatlankezelés, mint a gazdasági társaságok által megvalósított.

Az idézett törvényhely mindezen körülmények fennállása ellenére – az elsődleges nyelvtani értelmezés alapján – csak a magánszemélyeket és a gazdasági társaságokat jogosítja fel az üzletszerű társasházkezelésre illetőleg ingatlankezelésre.

Az elsődleges nyelvtani értelmezést ugyan helyettesíthetjük logikai illetve tartalmi értelmezéssel, amelyből az következik, hogy **a jogalkotó a jelzett törvényhelyen csak a szakképesítés meglétét akarta előírni és nem akarta bizonyos típusú gazdálkodó szervezetek számára az általuk végezhető TEÁOR tevékenységek számát csökkenteni.** Erre a diszkrimináció alkotmányos tilalma folytán nem is nagyon volna módja a jogalkotónak, ráadásul az ilyen típusú korlátozás csak direkt törvényi rendelkezésként volna –elvben – elképzelhető, felsorolva azt a tevékenységet a melyet az illető szervezet csoport nem végezhet.

Van a fenti rendelkezésnek egy másik, szintén valószínűtlen de logikailag megengedhető értelmezése is. E szerint a lakásszövetkezetek társasház kezelő tevékenysége nem minősül a törvény szerinti társasház kezelésnek ezért nem szükséges hozzá a társasház kezelői, vagy ingatlan kezelői szakképesítés megszerzése.

A fentiekre tekintettel kérjük a T. Miniszter Asszonyt, hogy szíveskedjék állást foglalni abban a kérdésben, hogy, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 54. §-a (1) bekezdésének mi a helyes jogalkotói értelmezése az általunk felvetett szempontok figyelembe vétele alapján.

Budapest, 2004. február 20.

Tisztelettel:
Farkas Tamás
elnök

Budapest
Kossuth tér 11.
1054

Tisztelt Miniszter Úr!

A lakásszövetkezetek és társasházak országos érdekképviselőiként azért fordulok a tisztelt Miniszter úrhoz, mert a lakásszövetkezeti épületek és a hozzájuk kapcsolódó földterületek ingatlan-nyilvántartási tulajdoni tartalma sok esetben irreális, vagy azzá vált az elmúlt 15 év során.

A lakásszövetkezetek ugyanis állami tulajdonú földterületeken (a magyar állam tulajdonában, a szövetkezetnek tartós használatba adása útján) jöttek létre, mely földterületek vagy a szövetkezet tulajdonába kerültek azóta egy ingyenes átadással, mely jogszabályi rendelkezésen alapszik, vagy nem (abban az esetben, ha az ott meghatározott feltételeknek a lakásszövetkezet nem felelt meg, vagy a szövetkezet aktuális vezetése nem élt a felkínált lehetőséggel, vagy azért, mert nem szerzett róla tudomást, esetleg mert nem tulajdonított jelentőséget a fenti kérdésnek).

A földről szóló 1987. évi I. törvény rendelkezéseinek hatályba lépését követően létrejött lakásszövetkezetek esetében általában közvetlen lehetőség nyílt arra, hogy megszerezzék az lakásszövetkezeti lakóépületekhez tartozó állami tulajdonú földterületek tulajdonjogát.

Utólag nyugodtan kijelenthetjük, hogy egészen a legutóbbi időkig nem is volt komoly súlya a lakásszövetkezeti épülethez kapcsolódó földterületek tulajdoni rendezetlenségének, hiszen a lakásszövetkezet gazdálkodását ez a helyzet nem érintette a lakásszövetkezeti ingatlankezelés lényegében az általános forgalmi adó szabályozás körén kívül esett, a lakásszövetkezeteket e vonatkozásban számlaadási kötelezettség nem terhelte, így nem is kellett foglalkozniuk a vegyes tulajdoni helyzetből fakadó kérdésekkel.

A 2003. év a fentiekben vázolt „nyugalmi állapotnak” egyszer és mindenkorra véget vetett, ugyanis a lakásszövetkezeti ingatlankezelés a 25%-os áfa kulcs alá került, a számlaadási kötelezettség teljes körűvé vált a gyakorlatban is, ráadásul a Pénzügyminisztérium álláspontja szerint a lakásszövetkezetek számviteli és könyvvezetési kötelezettségét a lakásszövetkezetek ingatlan nyilvántartásban és az alapszabályukban rögzített tulajdoni helyzetét alapul véve kell szabályozni (az egységes és PM által is elismert lakásszövetkezeti tulajdon megnevezése mellett szövetkezeti közös tulajdon, szövetkezeti oszthatatlan közös tulajdon, a tagok közös tulajdona stb. földhivatali bejegyzések e tekintetben is megújításra szorulóknak). Az ehhez szükséges jogszabály változtatásra a 224/2000. sz. Kormányrendelet módosításával Pénzügyminisztérium a napokban sort is kerített.

További szempontként nyugodtan felemlíthetném a lakásszövetkezeti kodifikációt is, melynek során szintén felmerültek olyan tulajdonjogi kérdések, melyek előtérbe helyezték a lakásszövetkezeti ingatlanok tulajdoni rendezetlenségét.

Tisztelt Miniszter Úr!

Jól tudjuk, hogy a jogalkotó (igaz indirekt módon) egyszer már biztosított arra lehetőséget, hogy a fenti tulajdoni problémák rendezésre kerüljenek, de kérjük a T. Miniszter Urat, hogy foglaljon állást abban a kérdésben, hogy azok a lakásszövetkezetek, ahol a földterület jelenleg is állami, vagy időközben az önkormányzati tulajdonba adás következtében önkormányzati

tulajdonban van, vagy „a lakásszövetkezet tulajdonában áll” megjelöléstől eltérő formában került bejegyzésre, milyen eljárási rend szerint rendezhetnék a lakásszövetkezetek az épületeikhez kapcsolódó földterület jogi helyzetét.

Indokolhatónak tartanánk ebben a kérdésben akár a jogszabály alkotása útján történő rendezést is, mert ennek a problémakörnek a széles spektrumát a lakásszövetkezeteink önállóan nagyon nehezen tudják majd megoldani.

A jövő év január 1-jétől a helyzet nagyon is szorítóvá válik, hiszen a lakásszövetkezetnek igazolnia kell, hogy mely ingatlan van a saját tulajdonában, ugyanis a saját tulajdon tekintetében végzett szolgáltatásnyújtás nem számít áfa köteles szolgáltatásnyújtásnak, míg az idegen illetőség tekintetében végzett szolgáltatás áfa körbe tartozik. A tulajdoni helyzet szinte teljes mértékben meghatározza majd a lakásszövetkezet gazdálkodását és a rendezetlenség vagy jogszabálysértő magatartás tanúsítására, ilyen gyakorlat kialakítására, vagy jelentős többletköltségek viselésére kényszeríti.

A felvetett problémát színesíti, hogy a lakásszövetkezetek mintegy 6-8 %-a esetében a földterület és az ingatlan (a lakóingatlant kivéve) szövetkezet a tagok közös tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás tartalma alapján, amely tulajdoni állapot megváltoztatását is kezdeményezni fogják a jövő év folyamán az érintett szövetkezetek, melyek közül az érintettek rendeznék az előzőekben részletezett helyzetet is. Véleményünk (becslésünk) szerint egyébként a rendezetlen tulajdoni helyzetű lakásszövetkezetek száma akár több százra is tehető (de erről természetesen pontos adataink nincsenek).

Mindezekre tekintettel kérem a tisztelt Miniszter urat, hogy szíveskedjék a lakásszövetkezeteink számára útmutatást adni abban a kérdésben, hogy milyen eljárási rend szerint bonyolítsák le a saját épületeikhez tartozó földrészek tulajdonukba vételére irányuló eljárást és ehhez milyen mértékű segítséget nyújthat, az állam az önkormányzatok és az illetékes földhivatalok.

Budapest, 2003. december 18.

Tisztelettel:

Farkas Tamás
elnök

FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

Farkas Tamás úr részére
Elnök

373/2004.

Lakásszövetkezetek és Társasházak
Országos Szövetsége

1054 Budapest
Szabadság tér 14.

Tisztelt Elnök Úr !

A lakásszövetkezeti épületekhez tartozó földrészletek nyilvántartása tárgyában miniszter úrhoz címzett levelével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

A tartós földhasználat jogintézményét az 1976. évi 33. számú törvényerejű rendelet vezette be 1977. január 1-jétől kezdődően. Ennek részletkérdéseit a mezőgazdasági termelés céljára adott földekre vonatkozóan a 6/1977. (I. 28.) MÉM-ÉVM-PM-IM, az építés céljára adott lakó és üdülőtelkek esetében az 5/1977. (I. 28.) ÉVM-PM-IM számú együttes rendelet írta elő.

A hivatkozott törvényerejű rendelet lehetővé tette, hogy a földet termelés és más mezőgazdasági tevékenység mellett magánszemélyeknek, illetőleg jogi személyeknek építés céljára is – díj fizetése ellenében – tartós használatba lehessen adni.

A rendelkezések szerint állami földet a tanácsi szervek adták használatba, mégpedig úgy, hogy e jog építés céljára szolgáló föld esetében az épület fennállásáig, de legalább ötven évre szóljon.

A földhasználati jog megszerzése a tartós földhasználatba adó és tartós földhasználó között létrejött tartós földhasználati szerződéshez és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez volt kötve. A földhasználati jog – bizonyos korlátokkal – átruházható volt, ezért például az épület tulajdonjogának átruházásakor az épület új tulajdonosával a tartós földhasználatról új szerződést kellett kötni és azt az ingatlan-nyilvántartásba szintén be kellett jegyeztetni.

A tartós földhasználatra vonatkozó említett szabályok 1987. szeptemberéig voltak hatályban, amikor is ezeket a földről szóló 1987. évi I. törvény hatályon kívül helyezte. Ezzel egyidejűleg megszületett a 27/1987. (VII. 30.) MT rendelet, amely a tartós földhasználatba adott földek tulajdonba adásáról rendelkezett.

Az MT rendelet szabályozza a tulajdonba adás és tulajdonjog bejegyzés feltételeit, ugyanakkor tartalmazza a tartós földhasználatban maradó földek földhasználati jogának átruházására, illetve a földhasználati jog megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseket is.

Az MT rendelet 1.§ (1) bekezdése értelmében az építés céljára tartós földhasználatba adott föld a beépítéssel, a már beépített föld pedig a rendelet hatálybalépésével a tartós földhasználó tulajdonába került.

A tulajdonjog változást az 1.§ (3) bekezdése szerint a földhivatal a tartós földhasználó kérelmére jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell az épület használatba vételét, illetőleg végleges fennmaradását engedélyező határozatot.

Az előbb említett hatályos rendelkezések mellett a tartós földhasználatban lévő földterületek tulajdoni viszonyainak egyértelműbb jogszabályi rendezését tárcánk is kívánatosnak tartja. Terveink szerint a tartós földhasználatba adott földrészletek – az ingatlan-nyilvántartásról

szóló 1997. évi CXLI. Törvény módosítása kapcsán – törvényi rendelkezés erejénél fogva kerülne a fölhasználó tulajdonába.

Levelében Elnök úr jelezte azt is, hogy több lakásszövetkezet esetében az épülethez tartozó földrészlet a tagok közös tulajdonában áll. A földrészlet szövetkezeti tulajdonba adása ezen lakásszövetkezeteknél a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján minden további nélkül megoldható. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak megfelelően módosított alapszabály alapján a tulajdonjog változás az ingatlan-nyilvántartáson átvezethető.

Megjegyzem, hogy az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal által koordinált lakásszövetkezetekre vonatkozó kodifikáció szintén az előbb említett irányba mutat, vagyis az épülethez tartozó földrészlet nem kerülhet majd a lakásszövetkezeti tagok tulajdonába.

Miképp levelében Elnök úr is utalt rá, a lakásszövetkezetekkel kapcsolatos kérdéskör a fentieknél (az állami tulajdonban, illetve a szövetkezeti tagok közös tulajdonában álló földrészletek) szélesebb spektrumú, így egy egységes, valamennyi esetet lefedő útmutatás, illetve követendő eljárási rend meghatározása is lehetséges.

Konkrét esetekben, a körzeti földhivataloknál lévő iratok ismeretében lehet a lakásszövetkezet tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges lépéseket megszabni. Ezért javaslom, hogy azon lakásszövetkezetek, melyeket ez a kérdéskör érint, vegyék fel a kapcsolatot az illetékes körzeti földhivatallal, ahol kollégáink az ügy teljes ismeretében részletes felvilágosítással tudnak szolgálni.

Budapest, 2004. február 11.

Üdvözlettel:
Dr. Berczi Norbert

Gondolatok az új szövetkezeti törvény előkészítéséhez

1. Előzmények

- 1.1. Az előkészítő munkát alapvetően meghatározza az Alkotmány 12. §. /1/ bekezdése, mely szerint az állam támogatja az önkéntes társuláson alapuló szövetkezeteket, elismeri a szövetkezetek önállóságát abból a célból, hogy a szövetkezetek korszerű jogi keretek felhasználásával megfelelően szolgálhassák tagjaik érdekeit.
- 1.2. A szövetkezet fogalmköre meghatározásánál az 1992. évi I. törvény 3. §. és 4. §.-a jó alapot ad.

A lakásszövetkezetek önálló törvényi szabályozása vagy egy általános szövetkezeti törvény önálló lakásszövetkezeti fejezete preambulumban az 1992. évi I. tv. 92. §; 93. §; és 94. §.-a jól összegez, különösen fontos a lakásszövetkezet **közhasznú tevékenysége, és kommunális szervezeti formációjának hangsúlyozása.**

2. Az állam és szövetkezet.

A szövetkezet/ek/ azon kevés gazdasági intézmények sorába tartozik, amely/ek/ legközelebb állnak a személyhez, és a közösségi kulturális értékekhez. E megállapításokat jórészt a múltbéli önszerveződési hagyományokat elemző, valamint a történelmi forrásokat feldolgozó tanulmányok igazolhatják.

Az elemzések azonban kevésbé mélyen és átfogóan vették alapul, és egyúttal nem is tették meg teljes körűen a szocializmus utáni átmeneti társadalmak gazdasági és szociális problémáinak szövetkezeti oldalról való vizsgálatát. A problémák szövetkezeti úton történő megoldása pedig egyenesen hiányzik, pedig ennek fontosságát indokolja az a tény, hogy a lakosság jelentős része falusi környezetben él, és az aktív lakosság 6-8 %-a /ezt meg kellene vizsgálni, illetve le kellene ellenőrizni/ a mezőgazdasági szektorból él. Számos területen pedig /egészségügy, szociális gondoskodás, időskorúak ellátása, vagyongazdálkodás stb./ elhanyagolható a szövetkezetek jelenléte, a kínálkozó lehetőségek ellenére. Más, meglévő szövetkezeti szektorban a szövetkezetek jelentősége részben politikai okok miatt jelentősen csökkent, /pl. kereskedelem/ részben pedig nem tudott kibontakozni a szövetkezésben rejlő megoldási lehetőség /lakásügy/. Vannak területek, ahol a szövetkezés ez idáig egyáltalán nem tudott meghonosodni /orvosi szolgáltatás, tejszövetkezet/.

Fontosak a szövetkezés kibontakozási lehetőségének okai, melyek: jogi, közgazdasági, szociológiai, történelmi területek lehetnek, az állam ugyanis semmiféle igényt nem formált e területek szövetkezeti kihatásának vizsgálatára. A vizsgálatot indokolná az a tény is, hogy a fejlett országokban /és az EU-ban is/ az egyik legkorszerűbb gazdasági intézményi forma ma is **a szövetkezet**. A szociális igazságosság és emberközpontú gazdaság kezdeményezői és megvalósítói voltak, és ma is azok a szövetkezetek. Ebből adódik, hogy Magyarországon is elkerülhetetlen lesz a szövetkezetek „visszahonosítása”. A sikeres újjászervezés állami és szövetkezetpolitikai feladat. A szövetkezetek sikeres újjászervezéséhez először is két tényező szükséges:

- kedvező törvényi feltételek,
- az oktatás, szakképzés, kutatás intézményes megjelenése, melyet olyan szervezés kell hogy kövessen, amelyben a társadalmi összefogás is megjelenik.

3. Szövetkezet és tag kapcsolata.

Örök emberi tulajdonság az emberben lévő jóság és a lelkiismeret is azt diktálja, hogy segítsünk bajba jutott társainkon. Ezért is jelent meg a szövetkezeteknél az összefogás és segítségnyújtás eszméje. Mélyen gyökerezik az emberiség múltjában a gazdasági összefogás, a szövetkezés.

A szövetkezet és a tag vonatkozásában az utóbbi években új jelenség is megjelent, egy kihívás a globalizációval szemben. A fenyegetettség ellen a védekezés lehetősége a szövetkezet lehet, itt tehát egy védő, oltalmazó szervezeti formációként működne. A tagság egy zárt közösség, amely megteremtheti a szövetkezet versenyképességét is, az egyénnel ellentétben.

A tag számára a szövetkezet alternatíva lehet a jövedelemszerzéshez a munkanélküliség elleni védekezésben. A szövetkezet megteremthet egy biztonságot nyújtó közösségi központot, ahol szakmai, egyéni, kulturális igények kielégítése mellett, erősödhet a szövetkezet és tag kötődése.

4. Szövetkezeti tag helye a társadalomban.

A rendszerváltás után nagy igény volt a társadalmi és kulturális élet megújítására. A szövetkezetek „kolhoz” jelzővel illetése ezt a folyamatot a szövetkezéssről elirányította. Ma már belátható, hogy a tag és a társadalom egymásra kell, hogy találjon, mert szükséges a szövetkezetek mélyebb beágyazódása a társadalomba, gazdaságba, kultúrába. Ennek indokai:

- Európában erős gyökere van a szövetkezésnek, nagy történelmi hagyománya van.
- Valódi esélyegyenlőséget biztosít /minden tag egyenlő jogokkal rendelkezik, választható, részt vehet a döntéshozatalban/.
- A gazdálkodás önállósága megteremthető /egy tag egy szavazat/.
- A bér munkás-nagytőke létforma között a szövetkezés jelenthet garanciát a helyi kultúra megmaradásához.
- Tag-társadalom között valós, gyors és biztonságos információáramlás jöhet létre.
- EU is ezt sugallja /lásd az EU-s szövetkezeti alapszabályt/.

Ujj Attila
LOSZ elnökhelyettes

TÁRS A HÁZBAN
az Allianz Hungária Biztosító
lakóközösség-építő pályázata

2004. február 27-én jelentette be az Allianz Hungária Biztosító a lakásszövetkezetek és társasházak által benyújtható „Társ a Házban” című pályázatát.

Azok a házkezelő szervezetek pályázhatnak, akik már ma is rendelkeznek Hungária lakóközösség biztosítási szerződéssel, vagy azt a pályázat benyújtásáig megkötik. A pályázat három kategóriában indul (zöld program, játszóprogram közös program), az egyes pályázatokon maximum 2,5 millió Ft vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.

A pályázati határidő: 2004. április 30.

A pályázat részletes feltételei és további tudnivalók a www.allianz.hu honlapon, a 06 40 421 421 ügyfélszolgálati telefonon, illetve a területi szakmai érdekképviselőknél – valamint a LOSZ titkárságán – érhetők el.

A minimálberről

210/2003. (XII.10.) Korm. rendelet a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) megállapításáról (Magyar Közlöny 2003. évi 141. száma)

A rendelet szerint 2004. január 1-jétől a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított személyi alapbér kötelező legkisebb összege a teljes munkaidő teljesítése és havibér alkalmazása esetén 35.000.-Ft, hetibér alkalmazása esetén 12.200.-Ft, napibér alkalmazása esetén 2.440.-Ft, órabér alkalmazása esetén 305.-Ft.

Üzemanyagárak

APEH-közlemény a 2004. január 1-je és március 31-e között alkalmazható üzemanyagárakról (Magyar Közlöny 2003. évi 148. száma)

Ha a magánszemély az üzemanyagot a közleményben szereplő árak szerint számolja el, nem szükséges az üzemanyagról számlát beszerezni.

Ólmozatlan motorbenzinek:

- ESZ-95 ólmozatlan motorbenzin:	230 Ft/liter
- ESZ-98 ólmozatlan motorbenzin:	240 Ft/liter
Keverék	230 Ft/liter
Gázolaj	213 Ft/liter

Egyéni vállalkozó számlázása 2004-től

2004-től az egyéni vállalkozónak a számlán, nyugtán az adószámán túl a vállalkozói igazolványának a számát is fel kell tüntetnie, ellenkező esetben a kifizetőnek a számla összegéből az összevonandó jövedelmekre vonatkozó szabályok szerinti adóelőleget kell levonnia.

Ez a követelmény abból ered, hogy az szja törvény 2004. évtől hatályos módosítása újraszabályozta a kifizető, munkáltató előleg levonására vonatkozó rendelkezéseket. A törvény 46.§-a szerint – néhány kivételtől eltekintve – a kifizető, illetőleg a munkáltató a magánszemélynek kifizetendő összegből köteles adóelőleget levonni:

- az őstermelő részére kifizetendő összegből, feltéve, ha az őstermelő bemutatja az őstermelői igazolványát, amelynek számát a kifizetőnek fel kell jegyezni, és azt az adatszolgáltatásában feltüntetni,
- ha az egyéni vállalkozó (ügyvéd, bíró, közjegyző, stb.) a bevételéről kiállított bizonylaton a vállalkozó igazolvány (vagy tevékenységi engedély) számát feltünteti,
- az adóterhet nem viselő járandóságból,
- magánnyugdíjpénztár által teljesített nem nyugdíjnak minősülő kifizetésből, de csak akkor, ha a magánszemély nyilatkozik arról, hogy a kifizetéssel kapcsolatban az adóévben nem keletkezik adófizetési kötelezettsége.

A leírtak alapján a kifizető csak abban az esetben mentesül az adóelőleg levonási kötelezettség alól, ha az egyéni vállalkozó által kiállított számla vagy egyéb bizonylat az eddig előírt tartalmi elemeken túl a tevékenység végzésére feljogosító engedély számát (vállalkozói igazolvány számát) is tartalmazza.

Megjegyezzük, hogy az szja törvény alkalmazásában az egyéni vállalkozók köre tágabb az egyéni vállalkozásról szóló 1990. évi V. törvény alapján annak minősülő adózói körnél. Az szja törvény a 3. § 17. pontja definiálja az egyéni vállalkozóval egy tekintet alá eső magánszemélyeket. Így e körbe tartozik:

- a közjegyző,
- az önálló bírósági végrehajtó (ha nem végrehajtói iroda tagjaként végzi tevékenységét),
- az az egyéni ügyvéd (ha nem ügyvédi iroda tagja, vagy alkalmazottja)
- az egyéni szabadalmi ügyvivő,
- a magán állatorvos (feltéve, hogy erre jogosító igazolvánnyal rendelkezik),
- a gyógyszerész (feltéve, hogy ilyen magán tevékenység folytatásához engedéllyel rendelkezik).

Ahol az szja törvény az egyéni vállalkozót említi, ott a vállalkozói igazolvánnyal rendelkezőkön kívül az előzőekben felsorolt tevékenységet folytató magánszemélyekre is alkalmazni kell a rendelkezéseket.

JELENTKEZÉSI LAP

a LOSZ, a Lakásszövetkezetek Békés Megyei Szövetsége

„Hőforrás” Üdülőszövetkezet

2004. május 24-25-26. között tartandó tapasztalatcsere rendezvényére

Helyszín: „Hőforrás” Üdülőszövetkezet C épület
(5700 Gyula, Rábai Miklós u. 2., tel: 06 66 361-544)

Lakásszövetkezet, Társasház neve:

.....

Cím irányítószámmal:

.....

Résztevő(k) neve: (telefon elérhetőséggel)

.....

Részvételi díj szállással: **30.000.- Ft/fő (ÁFA-val)**

(nem LOSZ tag esetén): **60.000.- „ „**

A részvételi díj tartalmazza: a szállás és ellátás költségeit.

Szállás nélküli részvételi díj: **24.000.- „ „**

Szállás nélküli részvételi díj nem LOSZ tag esetén **56.000,- „ „**

Egyágyas szoba felár (2 éjszakára) +9.000.- „ „

A jelentkezési lapot legkésőbb **2004. május 05-ig** kérjük a Lakásszövetkezetek Békés Megyei Szövetségének postán (5700 Gyula, 48-as u. 7.) vagy faxon (06 66 361-340) megküldeni.

Tudomásul vesszük, hogy a tanfolyam részvételi díját a jelentkezési lap leadásával egyidejűleg **(2004. május 05-ig)** a Lakásszövetkezetek Békés Megyei Szövetsége Kondorosi Takarékszövetkezetnél vezetett **53700072-15702887 sz.** számlájára át kell utalnunk. A részvételi díj a tanfolyam napjaira nem osztható fel, és a szállás másra nem ruházható át.

Lemondási határidő: 2004. május 10.

Figyelem! Visszajelzést csak azoknak küldünk, akiknek a jelentkezését esetleges helyhiány miatt nem áll módunkban elfogadni!

Részvételi díjat nem utalunk vissza!

A számlát a küldő lakásszövetkezet, társasház részére állítjuk ki és a végleges programmal együtt a regisztrációnál adjuk át.

Dátum:

.....
küldő lakásszövetkezet (társasház)
cégszerű aláírás

Előzetes program

2004. május 24-26. Gyula, Hőforrás Üdülészövetkezet
tapasztalatcsere találkozó

2004. május 24. (hétfő)

10.00 – 12.30	Érkezés, regisztráció (Hőforrás Üdülészövetkezet „C” épület főporta, Gyula, Rábai Miklós u. 2.)
12.30 – 14.00	Ebéd
14.30 - 18.00	Gazdálkodás, adózás, TB, könyvelési minta, konzultációval Előadók: PM, APEH, LOSZ képviselői
19.00	Vacsora, rendezvényprogram

2004. május 25. (kedd)

07.30 – 08.30	Reggeli
08.30 – 10.00	Pártoló tagi szakmai bemutató előadások
10.00 – 15.00	LOSZ Országos Küldöttgyűlés (közben ebéd) küldöttek részére és az érdeklődő nem küldötteknek
10.00 – 13.00	Pártoló tagi bemutatók, előadások (a nem küldötteknek)
14.00 – 15.00	Ebéd
15.00 – 17.30	Számlázás szabályai, áfa könyvelés, konzultációval Előadók: LOSZ, APEH képviselői
18.00 – 19.30	Vacsora

2004. május 26. (szerda)

07.30 – 09.30	Reggeli
09.00 – 12.00	A szövetszervezetek jogi szabályozása, 2004. évi pályázati lehetőségek, társasházkezelés szabályai, szakmai képzés kérdései Előadók: meghívott előadók, LOSZ képviselői
12.00 – 14.00	Ebéd, hazautazás.

A/4 oldalas hirdetés – Cothec Kft. – külön mellékelve

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2004. január 16-tól – 2004. március 2-ig)

6/2004. (II.13.) PM r.

MK 15. szám

A feltételes adómegállapítás iránti kérelem benyújtásának, nyilvántartásának, a díj megfizetésének és visszatérítésének módjáról és részletes feltételeiről.

30/2004. (II.28.) Korm. r.

MK 22. szám

A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet módosításáról

