

Boldog Új Évet !

Hagyománynak tekinthető, hogy az Otthonunk tárgyévi első számában néhány gondolat kíséretében köszöntjük a olvasóinkat.

Az elmúlt években egyre nehezebb volt olyan gondolatokat idézni, melyek nagyobb derűlátásra, biztatóbb jövőképre utalnának. Ebben az évben hasonló a helyzet, s talán még elkésérítőbb. Amikor ezek a sorok papírra kerültek, túl voltunk a kormány lakáscélú hitelezési politikáját érintő szigorítások bejelentésén, elfogadták a társasházi törvényt, de nem került az Országgyűlés elé az önálló lakásszövetkezeti törvény, és mindezek tudatában kellene biztató szavakat az újesztendő küszöbén üzenetként eljuttatni mindazokhoz, akik a lakásszövetkezeti, társasházi házkezelési tevékenységben szerepet vállalnak.

A Nemzeti Lakásprogram tényként kezelendő, így 15 éves távlatra tudjuk, hogy mit kellene megvalósítani, de kevésbé vagyunk tisztában azzal, hogy 2004-ben mit fogunk tudni abból időarányosan megvalósítani. Ami biztosnak tűnik az az, hogy 2004. május 1-jétől Magyarország is az Európai Unió tagja lesz, és ez által kicsit komolyabban kell venni azokat az ígérvényeket, melyeket a kormány a lakáságazat szempontjából kinyilvánít, hisz kötelez bennünket egy nagy közösség iránti elkötelezettség, ami ebben az esetben a szavahihetőséget és a kimondott szavunk betartását is jelenti. Az újesztendő küszöbén tehát nem kívánok mást, mint azt, hogy valósítsuk meg, amit elterveztünk és tartjuk be azt, amire ígéretet tettünk. Ez megfontoltságra int, de ugyanakkor elkötelezetté is tesz bennünket arra, hogy valós elképzeléseket ápoljunk, és azok megvalósításához számba vegyük lehetőségeinket, erőinket. Kívánom, hogy ezzel a mértéktartással induljunk neki ennek az évnek és leginkább azt, hogy egy év múlva jóval kedvezőbb körülmények között vehessük kezünkbe az Otthonunk legfrissebb számát. Boldog újévet kívánok valamennyi Olvasónknak és az érdekképviselői, lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselőknek, munkavállalóknak és a velünk szimpatizáló közösség valamennyi tagjának.

Megalakult a társadalmi civil szervezetekkel foglalkozó LOSZ munkabizottság

A LOSZ elnökségének korábbi határozata alapján 2003. december 2-án tartotta alakuló ülését a társadalmi civil szervezetek kapcsolatával, azok fejlesztésével foglalkozó munkabizottság. A bizottság elnöke Ujj Attila, LOSZ elnökhelyettes, tagjai: Bottka Ferencné, az Otthonunkért Érdekvédelmi Egyesület elnöke, Miskolc, Horváth András, az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány kuratóriumi elnöke, Lázár Andrea, a budapesti Bartók Béla Társasház közös képviselője, Nagy Emil, a Baranya Megyei LAKTÁSZ elnöke, Plecskóné Kramarics Piroska, a Zala Megyei Lakásszövetkezeti Szövetség elnöke, Vass Ferenc, a budapesti „Berda József” Lakásszövetkezet elnöke.

A munkabizottság első ülésén áttekintette a Nemzeti Civil Alapprogram törvényből fakadó érdekképviselési feladatokat (elektori bejelentkezés, kollégium-választás, tanácsválasztás, országos és regionális összefogás civil szervezetek körében). A bizottság ajánlást indítványoz a LOSZ elnöksége felé azzal kapcsolatban, hogy a területi szakmai érdekképviselők attól függetlenül, hogy adott határidőig az elektori bejelentkezésnek eleget tettek vagy nem, kezdeményezzenek együttműködést, összefogást partner civil szervezetekkel annak érdekében, hogy az országos és a regionális civil érdekvégyesítő fórumon (kollégium, illetve tanácsválasztáson) a lakáságazat képviselői meghatározó képviselőkhöz jussanak. E tekintetben széles körű legyen az összefogás, ugyanakkor célzott is legyen, elsősorban a fogyasztóvédelmi, lakhatással és építőiparral összefüggésbe hozható szervezetek irányába. A munkabizottság a közeljövőben felvilágosítást kíván beszerezni a regionális kollégium és országos tanácsválasztás időpontjaira és a választások helyszínére vonatkozóan. Az előzetes információk szerint a regionális kollégiumválasztások 2004. január 21-22-én, a tanácsválasztás 2004. márciusában lesz.

A munkabizottság ülésén második napirendként saját maga és tagjai felé fogalmazott meg olyan elvárást, hogy végezzenek felmérést és kutatómunkát a lakáságazati körbe tartozó civil pályázati lehetőségekről, valamint kormányzati, illetve helyi önkormányzati szintű civil társadalmi szervezetek nyilvántartásba vételének lehetőségéről.

A munkabizottság az Otthonunk hasábjain felhívással fordul a lakásszövetkezetek, társasházak felé is, hogy a LOSZ titkárságához juttassanak el minden olyan észrevételt, javaslatot, melyek országos vagy helyi szintű civil szervezetek pályázati lehetőségeiről, vagy érdekegyeztetési együttműködések kialakítására kínálnak lehetőséget. Javasolja egyúttal a munkabizottság azt is, hogy a területi szakmai érdekképviselők keressék a helyi önkormányzatokat azzal a kéréssel, hogy miképp tudnának az önkormányzati civil stratégia tevékenységébe bekapcsolódni és a lakhatással, építéssel, fenntartással, felújítással, valamint fogyasztóvédelemmel kapcsolatos helyi szintű érdekegyeztető fórumok munkájában részt venni.

A munkabizottság jövőbeni feladatai közé sorolta az érdekképviselési pályázati lehetőségek figyelemmel kísérését, a LOSZ informatikai hálózatának fejlesztését, annak véleményezését.

A munkabizottság végezetül állásfoglalást alakított ki a LOSZ országos küldöttgyűlése által 2000-ben alapított Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Közhasznú Alapítvány forrásgyűjtésével kapcsolatban. Javasolta, hogy a LOSZ elnöksége fejtsen ki propaganda tevékenységet az Otthonunk hasábjain és valamennyi tagi fórumán az alapítvány forrásgyűjtésének elősegítésére. Kezdeményezze az elnökség a lakásszövetkezetek, társasházak tisztségviselői, munkavállalói, valamint rajtuk keresztül a tagi tulajdonosi befizetett szja. 1% -ának alapítvány céljára történő rendelkezésével kapcsolatos propagandát.

A munkabizottság végezetül a következő ülésének időpontját fogadta el (2004. január 14., szerda 10.00 óra, LOSZ székház).

Ujj Attila

Évzáró együttes ülést tartott a LOSZ Elnöksége és Felügyelő Bizottsága

2003. december 17-én tartotta meg tárgyevi utolsó, egyúttal évzáró, értékelő ülését a LOSZ elnöksége és felügyelő bizottsága.

Az összevont testületi ülésen a LOSZ tisztségviselői az országos szövetség 2003. évi tevékenységének értékelését végezték el. Az elnökség és felügyelő bizottság tagjai megállapították, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak 2003. évi működése gyakorlatilag változatlan körülmények között történt, pusztán az év eleji áfa törvény módosítása okozott váratlan gondot a házkezelési tevékenység megvalósításában. A Nemzeti Lakásprogram előkészülete, társadalmi vitája, majd annak véglegesítése kiemelt érdekképviseleti feladat volt és ezzel az előkészítő munkával együtt indult be a társasházi és a lakásszövetkezeti törvény tervezetének kodifikációs munkája. A lakásszövetkezeti bérlakásépítés hosszú évek óta tartó kezdeményezése ellenére még kísérleti modellként sem sikerült megvalósítani.

Változatlanul vegyes a megítélése a pályázati rendszernek, egyrészt öröndetes, hogy növekedett a lakásszövetkezeti, társasházi pályázatok száma, másrészt továbbra is gondot okoz a pályázat szaksterű összeállítása és a munkák készre jelentés utáni támogatás kiutalása.

Az országos szövetség gazdálkodása kiegyensúlyozott volt, a költségvetés időarányos teljesítésében túllépés jelentkezett, ami a LOSZ pénzeszközeinek várákozáson felüli csökkenéséhez vezet. A testületi munka összehangolt, jól szervezett és a két testület közötti kapcsolat kifogástalannak mondható. A LOSZ érdekképviseleti tevékenysége az alapszabály szellemében mind a kormányzati, mind a jogalkotás terén kielégítőnek mondható annak ellenére, hogy a LOSZ tagszervezetei hatékonyabb kormányzati gazdálkodási és jogi feltételrendszer kialakítását várták el. 2002. évben számos olyan intézkedés történt, amely az érdekképviseleti tevékenység tekintélyének és eredményességének javítását hivatott szolgálni. Ezek közé tartozik a Nemzeti Civil Alapprogram törvény elfogadása, mely alapvetően az elkövetkezendő években hozhat kedvezőbb működési és gazdálkodási feltételeket.

A LOSZ 2003-ban is teljesítette tagjai felé azt az alapszabályban előírt egyik legfontosabb feladatát, mely az információ-szolgáltatást és a tagi tájékoztatást, továbbképzést tartalmazta. Ezúttal is megjelent a lakásszövetkezeti, társasházi kézikönyv, az Otthonunk is folyamatosan adott tájékoztatást a legfontosabb jogszabályi változásokról, a lakásszövetkezetek, társasházak működését, gazdálkodását érintő hírekről. Folytatódtak a korábbi évek hagyományainak megfelelően a továbbképzést és a tapasztalatcserét szolgáló összejövetelek szervezése, melyek vélhetően valamennyi résztvevő számára segítette a további munkához a felkészülést és egyúttal maradandó, kellemes emlékeket is nyújtottak.

Az országos szövetség fontos feladatának tekintette a 2004. évi adó és számviteli területen jelentkező felkészítést. Hosszas előkészítő, egyeztető munka összeállt egy olyan segédlet, mely a lakásszövetkezetek számára biztos fogódzkodót nyújthat a 2004. évi gazdasági események előkészítéséhez, szervezéséhez és megvalósításához.

Az összevont testületi ülés a 2003. évi feladatok teljesítésével kapcsolatos értékelést követően tájékoztatót hallgatott meg a LOSZ nemzetközi tevékenységéről és az országos szövetség társadalmi civil kapcsolatok fejlesztésének lehetőségeiről. Ezekről e számunkban – külön helyen – adunk tájékoztatást.

Az évzáró testületi ülés az elnökség és felügyelő bizottság 2004. évre vonatkozó előzetes ülés és munkatervének elfogadásával zárult.

A LOSZ 2003. évi nemzetközi kapcsolatairól

A LOSZ a korábbi hagyományoknak megfelelően továbbra is tagsági jogviszonyt ápol az EU mellett működő szociális lakásgazdálkodási érdekképviseleti szervezettel (Cecodhas), valamint a Szövetkezetek Nemzetközi Szövetsége lakásszövetkezeti regionális szövetségével. Ez utóbbi szervezetben teljes jogú tagságát a LOSZ 1999-ben felfüggesztette, és a szövetségbe megfigyelői státusszal vesz részt.

A Cecodhasban a LOSZ az érdekképviselet hatályos alapszabálya értelmében csak társult tagsági jogviszonnyal vehet részt. Ennek megfelelően az éves tagdíj egy küldötti képviseleti szavazati arány mellett 2.930 euró (723.079 Ft). A Cecodhas évente két alkalommal tart rendes közgyűlést (általában májusban és októberben), valamint részben a közgyűlésekhez kapcsolódóan, részben ettől elkülönült időpontokban, különböző témákban szemináriumokat, konferenciákat rendez. 2003-ban a LOSZ-t különösen foglalkoztatta az EU-s tagországok építésügyi és lakásügyi vonalon érvényesíthető belső piaci áfa megítélésének vizsgálata, a lakásépítés és támogatási rendszerének különböző tagországokban tapasztalt helyzete, valamint a Cecodhas szervezetének Brüsszelbe történő telepítésével együtt járó hatások értékelése. Az e témákkal kapcsolatos Cecodhas rendezvényeken a LOSZ rendszeresen képviseltette magát, így a bizottságok munkájáról és a Cecodhas szervezetének közgyűlési állásfoglalásairól hiteles információkat kapott. Ezek közül kiemelkedőnek minősíthetők az alábbiak:

Az Európai Unió a Cecodhas munkabizottságának javaslata alapján állásfoglalást és felhívást adott ki a tagországok kormányai felé annak érdekében, hogy az építés és lakásgazdálkodás területén a kormányok a legkedvezőbb áfa kulcs mértékét alkalmazzák.

A Cecodhas 2002. évi alapszabály-módosítását végrehajtva Brüsszelben központi irodát nyitott és megtartva a kétévenkénti soros elnöki tisztséget, állandó alkalmazottként a brüsszeli képviseleti irodában főtitkárt alkalmazott.

A Cecodhas 7 éve létrehozta a Kelet-közép-európai munkabizottságát, melynek fő célja az volt, hogy a társult tagországok kapjanak átfogó képet az EU tagországok lakásszövetkezeti jogi szabályozásáról és a lakástámogatási rendszer megújításának EU tapasztalatairól. (Ebben a bizottságban a LOSZ vezető szerepet tölt be az elmúlt 4-5 év óta.)

A Cecodhas legutóbbi közgyűlése a 2004. május 1-jei EU-s bővítéssel összefüggésben ismét alapszabály módosítást hajtott végre. Mint ismeretes a jövő év májusától 10 döntően kelet-közép-európai ország válik teljes jogú taggá az EU-ban, így az eddigi társult tagság átalakul teljes jogú tagsággá. A belépés előtt álló tagországoknak nyilatkozniuk kellett, hogy teljes jogú tagságuk esetén a Cecodhasban tagként szereplő szervezetük hány küldötti státuszt kíván igényelni, ugyanis az eddigi fix tagdíj helyett, a teljes jogú tagoknak küldött arányos szavazati joguk lesz. A LOSZ részéről egy küldötti szavazatra történt bejelentés, ami várhatóan 6.000-6.800 EU nagyságrendű tagsági díjjal fog járni.

Ez a tagdíj mérték számos ma társult tag számára megfizethetetlen mértékű, erre tekintettel a 2003. októberi spanyolországi közgyűlés a társult tagok teljes jogú taggá válásuktól függetlenül 2004-ben még a 2003. évi tagdíj fizetésével számolhatnak (végleges döntés a 2004. évi tavaszi, Helsinkiben megtartandó Cecodhas közgyűlésen fogalmazódik meg és a 2005. évi tagdíjat pedig a 2004. októberében Dublinban megtartandó közgyűlés állapítja meg. Valószínűsíthető, hogy a jövő év májusi közgyűlés a mostani társult tagi tagdíjajánlást véglegesíteni fogja, erre utal az is, hogy a 2004. évi Cecodhas költségvetés – aminek főbb irányai most októberben elfogadást nyertek – ezzel a mérsékelt társult tagi tagdíjjal számolt). A jövőt illetően tehát meghatározóvá válik a tagdíj mértékének teherviselése és ilyen tekintetben legkésőbb 2004. április 30-ig végérvényesen állást kell foglalni a LOSZ hosszú távú teljes jogú Cecodhas tagsági jogviszonyáról. A Cecodhas rendezvényein – kivéve a 2003. évi májusi közgyűlést - a LOSZ mindig képviseltette magát, melynek költségei a nemzetközi kiutazási előirányzatok között szerepeltek.

Az SZNSZ-ben felfüggesztett tagságára tekintettel a LOSZ értelemszerűen csak közvetetten tudta érdekeit érvényesíteni. Erre is tekintettel az SZNSZ lakásszövetkezeti regionális szövetségi munkájába, ennek rendezvényein a LOSZ nem vett részt. A kapcsolattartás és az információ áramlás a német szövetség közbeiktatásával történik, ami köztudottan jól működik. A thüringiai szövetséggel való együttműködés képezi ennek az információáramlásnak az alapját, de kiváló kapcsolatok alakultak ki a német szövetségi szintű érdekképviseléssel is, annak 2003. januárjától új elnökével, valamint a szövetségi érdekképviselő elnökségi tagjával – Jens Heiser úrral -, aki egyúttal az SZNSZ lakásszövetkezeti regionális szövetségének is az elnöke.

A LOSZ-nak több külföldi nemzeti szövetséggel is van együttműködési megállapodása (Finnország, Lengyelország, Észtország). Ezek a kapcsolatok azonban az elmúlt két évben gyakorlatilag nem működnek. (Az országos szövetség nemzetközi kapcsolatainak ápolására szánt keretek visszafogása is szerepet játszik ebben, de meghatározónak mégis a külföldi partnereknél időközben bekövetkezett személyi változások voltak.)

A nemzetközi kapcsolatokhoz tartozik a külföldi vendégek fogadása is. 2003-ban e tekintetben az osztrák szövetség és annak kutató intézeti együttműködése volt meghatározó. E kapcsolatok célja egy EU pályázat volt, mely azonban sikertelenül zárult.

A LOSZ nemzetközi kapcsolatok ápolására előirányzott egymillió forintos költségvetési kerete 822.400.- Ft értékben teljesült. A kiutazások minden esetben szakmai jellegűek voltak, illetve németországi kapcsolatok kibővítésével voltak összefüggésbe. A 2003. évi tapasztalatokat alapul véve 2004-re a 2003. évre megegyező nagyságrendű előirányzatok javasolhatók.

Mécs Ernő, LOSZ elnökségi tag

Szavatosság, jótállás

Az elmúlt hónapokban több jótállással, szavatossággal kapcsolatos jogszabályváltozás történt. E módosítások indokai, céljai és bizony néha a szövegük is sokszor nehezen érthetőek. A fogyasztók és persze a vállalkozók csak akkor tudnak élni jogaikkal, ha intenzív kommunikációval segítjük őket a jogszabályok megértésében, alkalmazásában. A megváltozott jogszabályi környezet a hibás teljesítéssel kapcsolatos vitákban a fogyasztók számára több kedvezményt biztosít, de vannak a szabályozásnak olyan új elemei, amelyek miatt a fogyasztóvédelmi szervezeteknek különösen nagy hangsúlyt kell fektetniük a megfelelő tájékoztatásra. Az Európai Unió 1999/44 irányelve a fogyasztási cikkek értékesítése és a kapcsolódó jótállás egyes vonatkozásairól meghatározta a honi szabályozás irányát.

I.

Az irányelv hatására a hibás teljesítéssel összefüggésben, a magyar jogban is megjelent a fogyasztói szerződés fogalma, melynek keretében a törvényben biztosított szavatossági jogok érvényesítése során a fogyasztókat fokozott védelem illeti meg. Az eltérő jogosultságok miatt tehát a jövőben jelentőséggel bír, hogy valaki fogyasztóként vagy gazdasági tevékenysége körében vásárol meg egy adott terméket. A hiba keletkezéséhez kapcsolódó bizonyítási teher a teljesítést követő hat hónapon belül a fogyasztó javára megfordul, azaz a forgalmazót terheli és – szintén a fogyasztók javára – változott az igények érvényesítésére nyitva álló határidők rendszere is. Ezek a változások a nem fogyasztóként vásárlókat nem érintik, az egyes szavatossági jogok (kijavítás, kicserélés, árleszállítás, elállás) hierarchiájának módosulása viszont igen.

A fentiek szerint tehát, ha a fogyasztó a teljesítést követő hat hónapon belül érvényesíti kifogását a hibás teljesítés miatt, a kötelezettnek kell bizonyítania, hogy a hiba a teljesítés időpontjában még nem volt meg. A szavatossági idő további részében – fogyasztói szerződés esetében az elévülési határidő két év – a fogyasztónak kell a bizonyítania, hogy a meghibásodás oka a teljesítést megelőzően keletkezett. A fogyasztóknak tehát az eddigi hat hónap helyett két évük áll rendelkezésre a hibás teljesítéssel kapcsolatos kifogások érvényesítésére.

II.

A jótállás hazánkban ismert, kötelező formája más országokban nem bevett gyakorlat. Talán ez az oka, hogy sokan összekeverik a szavatossággal. A jótállás ugyanis eredeti formáját tekintve egy, a gyártók által önkéntesen vállalt garancia, amelynek az a célja, hogy az adott termékhez többletkedvezményeket nyújtva, előmozdítsák annak kedvezőbb értékesítését. Az Európai Unió országaiban ezért széles körben nyújtanak jótállást a legkülönbözőbb termékekhez, miközben semmi nem kötelezi a forgalmazókat vagy a gyártókat arra, hogy a törvényen alapuló szavatossági jogokat többletkedvezményekkel kiegészítsék.

A szavatosság szabályainak megváltozása után többen felvetették, hogy eljött az ideje nálunk is a jótállásra kötelező rendelkezések felülvizsgálatának. A fogyasztók biztonsága érdekében még indokolt fenntartani a kötelező jótállás jogintézményét, és a szabályozás szövegében néhány pontosításra is szükség van. A korábbi szabályozás több olyan termékhez kapcsolódóan is jótállási kötelezettséget írt elő, amelyeket már nem forgalmaznak, míg más, a technikai fejlődés eredményeként elterjedt termékek kimaradtak ebből a körből. Az új kormányrendelet a kötelező jótállást olyan – döntően műszaki – cikkekre nézve tartja fenn, amelyek viszonylag nagyobb értékűek, tartósan használhatók, összetettségüknél fogva meghibásodásuk nehezen ismerhető fel, nehezebb annak bizonyítása is, hogy a meghibásodás mikor történt, és ezért indokolt a fogyasztó fokozottabb védelme.

Az új szabályozás – az 1999/44 uniós irányelvvel összhangban, és a Ptk. logikáját követve – kizárólag a fogyasztói szerződések tekintetében terheli a forgalmazókat jótállási kötelezettséggel, más ügyletek tekintetében ugyanis a piacgazdaság viszonyai között nem indokolt a szerződéses viszonyokba való ilyen állami beavatkozás.

A jótállás a törvényben biztosított szavatossági jogokon túl többletvédelmet nyújt a fogyasztók számára. Ennek lényege, hogy a fogyasztási cikk meghibásodása esetén a jótállás teljes időtartama alatt – egy évig – a forgalmazó kizárólag akkor mentesül a jótállási felelősség alól, ha bizonyítja, hogy az áru a fogyasztó részére történő átadás után hibásodott meg. Ha ezt a tényt a kötelezett nem tudja bizonyítani, teljesítenie kell a fogyasztó jótállási igényét. A jótállási igény a jótállási határidőn belül bármikor érvényesíthető.

A fogyasztók számára kedvezményt jelent, hogy a kijavítás az áru forgalmazójánál és a jótállási jegyen feltüntetett javítószolgálatnál egyaránt kezdeményezhető. A termékbe kijavításakor csak új alkatrészt építhetnek, három munkanapon belüli súlyos meghibásodás esetén a fogyasztó csereigénye nem utasítható vissza, és nehezen szállítható áru esetében a kijavítással összefüggő el- és visszaszállításról a forgalmazónak kell gondoskodnia. A jogszabály csak a jótállás minimálisan kötelező elemeit, mértékét határozza meg, a fogyasztók számára kedvezőbb feltételeket (pl. egy évnél hosszabb jótállási időt) az érintettek továbbra is vállalhatnak. Ha a gyártó vállal ilyen kedvezőbb feltételeket, ezek automatikusan átszállnak a fogyasztóra. Vagyis a kedvezőbb feltételek átruházásának elmulasztásával a forgalmazó nem foszthatja meg a fogyasztókat ezektől a többletjogosítványoktól. A szabályozás nem érinti a szerződésben történő önkéntes garanciavállalás lehetőségét más termékek esetében. Így nincs akadálya annak, hogy olyan árucikkekhez (pl. ruházat, cipők) is nyújtsanak jótállást, amelyeknél arra vonatkozó kötelezettséget jogszabály nem ír elő.

III.

A piacgazdaság követelményeinek nem felel meg az a gyakorlat, hogy a fogyasztók hibás teljesítéssel kapcsolatos kifogásainál (a korábbi szóhasználat szerint: minőségi kifogásainál) vita esetén kizárólagosan egy állami hatóság – a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség – jár el szakvéleményező szerepben. Az állami beavatkozást a piaci szereplők régóta kifogásolták, hiszen korábban a felek vitájában voltaképpen döntést jelentett a FVF szakvéleménye, amellyel szemben jogorvoslatra sem volt mód.

Az FVF visszavonulása az ilyen típusú viták rendezéséből azonban nem mehet végbe minden átmenet nélkül. A fogyasztók ugyanis az elmúlt évtizedek alatt megszokták, szinte elvárták az állami segítségnyújtást vitáik intézésében. A piaci szereplők jogszabály általi kötelezése az elmúlt években azonban már döntően deklaratív jellegű volt, hiszen szankciók híján a gyakorlatban önkéntes jogkövető magatartásukon múltott a szakvéleményben foglaltak betartása. Ezért a jövőben ki kell alakítani a szakértői vizsgálatok új rendszerét, amelyben független vizsgáló szervezetek, igazságügyi szakértők, békéltető testületek, valamint végső soron a bíróságok egyaránt szerepet kapnak. A Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség azonban a 49/2003. GKM rendelet alapján 2004. június 30-áig – az eddigi gyakorlatnak megfelelően – köteles szakvéleményt adni az árucikkről a fogyasztók és a forgalmazók közötti vitában.

**Szilágyi György
(1938-2003)**

Szomorúan tudatjuk mindazokkal, akik ismerték és szerették, hogy Szilágyi György életének 65. évében váratlan hirtelenséggel elhunyt.

Szilágyi György a szövetkezeti mozgalomban 25 évig dolgozott, 1977-től mindvégig a hódmezővásárhelyi Centrum Lakásszövetkezet elnökeként. Ebben a tisztségében maradandót alkotott, hiszen fáradhatatlan tenni akarása lelkiismeretes munkával párosult. Nyugdíjas éveit sajnós nagyon rövidre szabta a sors. Voltak még tervei, elképzelései a jól megérdemelt pihenés éveire is. Ezek most már megvalósulatlanok maradnak.

Emlékét megőrizzük.

**Lakásszövetkezetek és Társasházak
részére:**

- 30% állami támogatás mellett történő
előtakarékoság,
 - **ingatlan fedezet nélkül nyújtott hitelek:**
lakás-előtakarékossági betét fedezetével
támogatással vagy támogatás nélkül,
- a közös épületrészek felújítási, korszerűsítési
munkáinak finanszírozása, hiteligénylése
esetén.**

**OTP Lakástakarékpénztár Rt.
Demkó Katalin
Tel: 06-30-619-0465**

1/8-ad oldal hirdetés

**LAKÁSZÖVETKEZETEK, LAKÓKÖZÖSSÉGEK
FIGYELEM !**

**ÉPÍTŐIPARI: - ÉPÜLETGÉPÉSZETI
- EGYÉB ÉPÍTŐIPARI FELÚJÍTÁSI MUNKÁK
RÉSZLETRE, ÁLLAMI TÁMOGATÁSSAL
THM. 4,25 %**

**ÉRDEKLŐDNI LEHET
KIRÁLY ZOLTÁN
06-20/94-55-674**

1/8-ad oldal hirdetés

BIOTHYS TERMÉKEK

GRANUL'AIR

A **Granul'Air** a háztartásokban és a termelésben kitűnően alkalmazható, hosszan tartó hatással rendelkező szagtalanító szer, amely célzottan hulladékból, rothadó szerves anyagok bomlásából eredő **bűz semlegesítésére**, illetve megszüntetésére, valamint megfelelő szellőzés nélküli zárt helyiségek, kukatároló és szemétdobó helyiségek, raktárak, pincék **légfrissítésére** használható. A Granul'Air **üzemanyag-szagok** (gázolaj, fűtőolaj), kis- és nagyüzemi **állattartásnál** és **növénytermesztésnél** képződő bűzös anyagok (pl. alom, trágya, stb.), **kommunális és élelmiszeripari hulladékok** (pl. szennyvíz iszap, rácsszemét, stb.) gyűjtése, tárolása és **komposztálása** során keletkező bűz semlegesítésére is alkalmazható.

A **Granul'Air** téglavörös színű ásványi szemcséiből készletetve kipárolgó hatóanyag a kezelt tér nagyságától, a szellőzéstől (szélmozgástól), a páratartalomtól és hőmérséklettől függően 4-8 napig, **átlagosan 1 hétig fejt ki hatását**, ezért folyamatos szagforrásnál **a kezelést elég hetente ismételni**. A kiszórt szemcsék aktivitására a friss citrom aromájú jelzőszagból lehet következtetni. Halmazsűrűsége: kb. 0,5 kg/l, szemcsemérete: 0,5-4 mm (80%).

A **Granul'Air**-t a szagkeltő szennyezések közelében, vagy közvetlenül a forrásra irányulva szórjuk ki. A hatásos dózis a kezelt tér nagyságától, a szag intenzitásától és megújulásától függően változik.

A kezelés felületi szórással történik, adagolása az alábbi szabályok szerint javasolt:

- » **felületi forrásnál** (pl. terített szemét; komposztprizma, macskaalom, stb.) **20-30 ml** (1 evőkanál)/m²;
- » **szemetes kukába, konténerbe 60-100 ml/m³** (a kiürített edénybe 2-3 kanál/m³ névleges edénytérfogat);
- » belső terek, raktárak, pincék, lakószobák, tárgyaló-, fogadó- és várótermek **légfrissítéséhez 2-5 ml/m³** (légköbméterre vetítve).

A lakásban vagy irodában az anyagot célszerű tálkára helyezni. Egy kis adagot a porszívóba téve takarításkor is frissíti, szagtalanítja a helyiségeket.

Konténer névleges űrtartalma	1,10 m³	1,10 m³	4,40 m³
Üritési gyakoriság	Heti 2-szer	Hetente	Hetente
Üres konténerbe szórt mennyiség hűvös időben (ml)	40-70	50-90	140-300
Üres konténerbe szórt mennyiség a nyári szezonban (ml)	80-120	100-150	300-400

A termék eredeti minőségét bontatlan csomagolásban, fénytől védve, 25°C alatti hőmérsékleten tárolva 1 évig őrzi meg. A megbontott göngyöleget gondosan zárjuk vissza, tartalmát lehetőleg 6 hónapon belül használjuk fel.

SOL'AIR

A **Sol'Air** egy **vízzel hígítandó**, biológiailag lebomló, széles hatókörű **koncentrátum**, amely kis, vagy közepes intenzitású szagok kezelésére alkalmas, különösen az alábbi esetekben:

- » szerves anyagok bomlása (pl. rothadó szemét, vizelet, ürülék, stb.)
- » emberek és állatok tartózkodására szolgáló zárt terek (testi és állati eredetű szagok)
- » közterületi és ipartelepi útburkolatok, parkolók

- » vasúti és metró eszközök, peronok
- » piac, bevásárlóközpont
- » raktár, hűtőház felületek
- » szemetes konténerek magas nyomású tisztítása
- » oktatási és sportlétesítmények (pl. termék, folyosók, sportcsarnok, öltöző, stb.)
- » ebédlő, étterem
- » egészségügyi intézmények járófelületei (pl. klinika, kórház, öregek otthona, stb.), stb.

A termék mosóvízben hígítva vízsugaras tisztításra, burkolatok felloccsolására, járófelületek felmosására, illetve gépi takarításhoz használható. **A szagtalanító hatás 8-12 óráig tart.** A tömény koncentrátum magas hígítási foka miatt használata különösen a nagy felületek kezelésénél gazdaságos. Felvitel után a szer fokozatosan szabadítja fel hatóanyagát, vagy egyetlen kezelés alkalmával semlegesíti a kellemetlen szagokat (pl. szemetes konténerek mosásakor).

A **Sol'Air** zsirtalanító hatással és friss citromillat jelöléssel is rendelkezik.

A szer töménysége miatt a hígítást több lépcsőben és a javasolt hígítási fokok betartásával célszerű végezni, ami az adott környezetben érezhető szagok intenzitásától függően választható:

- » egyszer használatos kezelőoldatnál (pl. hideg burkolatok gépi tisztítása, felloccsolás, stb.): 1‰ – 2‰-ig
- » az alkalmazott mosóvíz visszaforgatásnál (hagyományos felmosás): 2‰ – 4‰
- » takarítógépben szőnyegek tisztítására: 7‰-re hígítva.

A **Sol'Air** fertőtlenítőszerrel is kombinálható, de Hypo esetében csak a már felhígított oldathoz és csak közvetlenül a felhasználás előtt adagoljuk. Ilyenkor a Hypo szagot is mérsékli.

Megjegyzés: A szert szükségtelen túladagolni, mert a padlót túlságosan zsirtalanítja és esztétikailag ronthat rajta. 1 evőkanálnyi koncentrátum kb. 20 ml-nek felel meg, amit 2‰-es oldat előállításához 10 l vízzel keverünk (1 l koncentrátum ekkor kb. 50 vödörnyi oldathoz elegendő).

SPECIAL AIR NEW

A **Special Air New** egy nagy hatóerejű, maradandó hatású szagtalanító, amely szerves anyagok bomlásából (pl. szerves hulladék vizelet, ürülék, stb.), szénhidrogének, állati és növényi zsírok bomlásából, égéséből eredő, valamint tüzeset után maradt szagok kezelésére alkalmas.

Alkalmazási területek:

- » hulladéktároló edények és konténerek, valamint ezek tároló helyiségei
- » illemhelyek
- » piacok, sport- és egyéb tömegrendezvények miatt elszennyeződött közterületek rehabilitációja
- » szálloda, étterem, konyha, égett zsír- és olajszagok
- » üzemanyag tároló és felhasználó helyiségek
- » tüzesetek, kiégett épületek kezelése
- » állattartó épületek

A **Special Air New** termék felületekre történő alkalmazás során rögzül a felületen és a hatóanyagot csak lassan engedi a környező levegőbe párologni. **Hatása** teljes és tartós, általában **1- 4 napon keresztül tart.**

A **Special Air New** erős baktériumölő és zsíroldó képességgel és jellegzetes gyümölcs jelzőillattal rendelkezik.

A **Special Air New** -t felületi kezelésre, **hígítás nélkül** használjuk:

- » finom permetezéssel, nyomás alá helyezett készülék (pl. kerti permetező) segítségével
- » falak és lábazatok szivaccsal történő áttörlésével

A **Special Air New** -t közvetlenül a szag forrásán, vagy annak közelében alkalmazzuk. A felhasznált mennyiség a kezelt tér nagyságától, a szagforrás intenzitásától és megújulásától, a hordozó felületek porozitásától és hőmérsékletétől függ. A kezelést addig kell folytatni, ameddig a kezelt tér egészében érezhetővé nem válik a termék jelzőszaga.

Törvények és más jogszabályok egyes rendelkezéseinek ismertetése

Személyi jövedelemadó

147.

Üzleti ajándék, adómentes ajándék [Szja tv. 69. §, 1. sz. melléklet 8.19 pont]

Az Szja törvény 69. § (5) bekezdésének b) pontja szerint természetbeni juttatásnak minősül többek között a kifizető által adott ajándék azzal, hogy az Szja törvény 1. számú mellékletében adómentesnek minősített esetekben az ajándékot nem kell bevételként figyelembe venni. Az Szja törvény 1. számú mellékletének 8.19 pontja szerint a természetbeni juttatások közül adómentes a kifizető által a magánszemélynek kifizetőnként legfeljebb évi három alkalommal adott ajándék értékéből alkalmanként az 500 forintot meg nem haladó összeg.

Az Szja törvény 69. § (1) bekezdése, (5) bekezdésének d) pontja, (7) bekezdésének ab) alpontja, (9) bekezdése és (10) bekezdésének e) pontja alapján a kifizető által a magánszemélynek adott üzleti ajándék (a juttató tevékenységével összefüggő üzleti, hivatali, szakmai, diplomáciai vagy hitéleti kapcsolatok keretben adott ajándék, ide nem értve az értékpapírt) szintén természetbeni juttatásnak minősül, viszont nem kell megfizetni az adóévben adott, a 10 ezer forint egyedi értéket meg nem haladó üzleti ajándékok együttes értéke után számított adóból a tevékenységben személyesen közreműködő tagok (ideértve az egyéni vállalkozót is) létszámával számolva 1500 forint/fő érték 44 százalékát.

A felhívott rendelkezések összevetésével megállapítható, hogy a kifizető által a magánszemélynek adott ajándékokat az Szja törvény a juttatás címétől függően eltérően kezeli. Ennek megfelelően az üzleti ajándék az ajándék különös formája, ahol az Szja törvény 1. számú mellékletének 8.19 pontjában szabályozott 500 Ft-os adómentes értékhatár nem alkalmazható, helyette speciális – az Szja törvény 69. § (7) bekezdésének ab) alpontjában meghatározott – szabály érvényesül. [Ennek jogszabályi alapja az, hogy a kifizető által adott üzleti ajándék természetbeni juttatásként való minősítésénél a törvény nem hivatkozik az 1. számú melléklet szerinti adómentességre, viszont a kifizető által adott ajándék természetbeni juttatásként való minősítésénél kifejezetten hivatkozik az 1. számú melléklet szerinti adómentes értékhatárra.]

A fentieknek megfelelő jogértelmezés jelent meg a 2002/18. számú APEH iránymutatásban, amely szerint „amennyiben a kifizető az ajándékot (tárgyjutalmat, szolgáltatást illetőleg az ezekre szóló utalványt stb.) a juttató tevékenységével összefüggő üzleti, hivatali, szakmai, diplomáciai vagy hitéleti kapcsolatok keretében adja, akkor az üzleti ajándéokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ilyen esetekben az évi 3 alkalommal adott ajándék 500 forintig terjedő adómentes része nem vonható le.

(APEH Adónemek főosztálya 12269860099/2003.)

A LOSZ Elnökségének ajánlása

A LOSZ elnöksége felhívással és ajánlással fordul a területi szakmai érdekképviseltek vezetői, tisztségviselői, a lakásszövetkezetek igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjai, valamint a társasházi közös képviselők intéző bizottsági és számvizsgáló bizottsági tagok felé, hogy a csatolt tájékoztató levelet áttanulmányozva rendelkezzenek befizetett személyi jövedelemadójuk 1%-ának az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Közhasznú Alapítvány javára.

A kedvezményezett alapítvány adószáma: 18101890-1-41

A kedvezményezett alapítvány neve: OTTHONUNK Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány ajánlja a LOSZ elnöksége egyúttal azt is, hogy az érintett tisztségviselők juttassák el e tájékoztatót és ehhez kapcsolódó rendelkező nyilatkozatot a lakásszövetkezeti, társasházi munkavállalókhöz, e házkezelő szervezeteknél közreműködő vállalkozókhöz és ahhoz a tagi tulajdonosi körhöz, aki készséget érez az ágazati alapítvány javára történő szja. 1% rendelkezésére.

A LOSZ elnöksége rendkívüli jelentőséget tulajdonít e támogatási formának, hisz ezzel a támogatással közvetlenül és közvetve is az érdekképviselési tevékenység fejlesztését, a tagi, tulajdonosi érdekek hatékonyabb érvényre juttatását és a lakásszövetkezetek, társasházak érdekében működő társadalmi szervezetek működésének, gazdálkodásának feltételeit segítik elő.

A munkaviszonyhoz kapcsolódó 2003. évi lényeges jogszabályváltozások

1. Apák munkaidő kedvezménye

Újdonságnak számít a Munka Törvénykönyvében a 2002. évi LIII. törvény alapján bevezetett 5 napos munkaidő kedvezmény, amely kedvezményben a vér szerinti vagy örökbe fogadó, szülői felügyeleti jogot gyakorló apák részesülnek gyermekük születése esetén. A kedvezmény akkor is megilleti az apát, ha a gyermek halva születik.

A munkaidő kedvezmény érvényesítése a születést követő második hónap végéig lehetséges.

2. Mt. módosítás a 2003. évi XX. törvény alapján

A módosításokat az Országgyűlés 2003. március 31-én fogadta el. A módosítások indoka a munkajogi jogszabályok közösségi irányelvekkel történő jogharmonizációja volt. Ennek során öt közösségi irányelv rendelkezései kerültek beépítésre Munka Törvénykönyvéről szóló 1992. évi XXII. törvénybe és az ezzel összefüggő egyes munkaügyi tárgyú törvények szabályai közé. Az öt irányelv: a jogutódlásról szóló 2001/23/EK irányelv, a határozott ideig tartó munkavégzésről szóló 1999/70/EK irányelv, a részmunkaidőről kötött keretmegállapodásról szóló 97/81/EK irányelv, a munkaidőről szóló 2000/34/EK irányelv, valamint a tengerészek munkaidejéről szóló 99/63/EK irányelv. Ez utóbbi irányelv a víziközlekedésről szóló 2000. évi XLII. törvény rendelkezései közé került beiktatásra.

3. A távmunka szabályozása

2003. évi XX törvény alapján a Kormány felhatalmazást kap a távmunkára vonatkozó szabályozás kormányrendeletben történő megállapítására, az Országos Érdekegyeztető Tanács egyetértésével. A rendelkezés 2003. április 16-ától hatályos.

4. Hátrányos megkülönböztetés tilalma és az előnyben részesítés kötelezettsége

Az Mt. 5. § (1) bekezdésében megfogalmazott hátrányos megkülönböztetési tilalmak kiegészülnek az anyasággal, a részmunkaidős foglalkoztatással, valamint a határozott időtartamú munkaviszonnyal. Nem lehet tehát az anyaság, a részmunkaidős foglalkoztatás és a határozott időtartamú munkaviszony alapján hátrányos megkülönböztetést tenni a munkavállalók között. Az anyasághoz kapcsolódik az a szabály is, hogy tilos kötelezni a munkavállalót terhesség megállapítására irányuló vizsgálat elvégzésére, és erről szóló igazolás bemutatására, kivéve, ha erre munkaköri alkalmassági vizsgálat és véleményezés keretében, a jogszabályi rendelkezés alapján kerül sor. (Ez a rendelkezés 2003. július 1-jén lépett hatályba.)

5. Munkaviszony létesítése

A 2003. július 1-jével hatályos beiktatott 75/A. § szerint a munkavégzés alapjául szolgáló szerződés típusának megválasztása nem irányulhat a munkavállaló jogos érdekeinek védelmét biztosító rendelkezések érvényesülésének korlátozására, illetve csorbítására, valamint a szerződés típusát elnevezésétől függetlenül, az eset összes körülményére - így különösen a felek szerződéskötést megelőző tárgyalásaira, a szerződés megkötésekor, illetve a munkavégzés során tett jognyilatkozataira, a tényleges munkavégzés jellegére, a 102-104. §-okban meghatározott jogokra és kötelezettségekre - tekintettel kell megítélni, illetve megállapítani.

A fenti rendelkezésekhez segítségként a törvényi indokolás egy részlete: "...A szerződéskötési gyakorlatban egyre több alkalommal fordul elő, hogy a munkáltató és a munkát végző személy megbízási, vagy vállalkozási szerződést köt egymással olyan munkavégzés tekintetében, amely jellegénél fogva munkaviszony keretében látható el, illetve olyan esetekben, amikor a felek magatartása arra utal, hogy a munkavégzés ténylegesen munkaviszony keretében történik. A fenti jelenség rendeltetésellenes joggyakorlásnak minősül, hiszen ezen esetekben a szerződéskötés során azért választanak a felek polgári jogi szerződéstípust, hogy elkerüljék a munkaviszonyból származó jogok gyakorlását, illetve kötelezettségek teljesítését. A felek egybehangzó típus választása többnyire formális, ténylegesen mindez a munkáltató akaratának egyoldalú érvényesítését jelenti..."

Az Mt. 76. § (2) bekezdése kiegészül azzal a rendelkezéssel is, hogy a munkaszerződés írásba foglalásáról a munkáltató köteles gondoskodni.

Beiktatásra került az Mt.-be (78/A. §) az a szabály is, hogy a munkaviszony a felek eltérő megállapodása hiányában teljes munkaidőben történő foglalkoztatásra jön létre, a részmunkaidőről külön megállapodást kell kötni. A részmunkaidőben foglalkoztatott munkavállalókat is megilletik mindazon jogok és juttatások, amelyeket a teljes munkaidőben foglalkoztatottak részére állapít meg a törvény. Ez alól kivételt képeznek az időarányossági esetekben alkalmazandó juttatások, vagyis azon esetek, amikor a juttatásokra való jogosultság összefügg a munkaidő mértékével. Ugyanakkor az időarányosság elvének alkalmazása nem kötelező és a munkavállalók részére kedvezőbb mértékű juttatások is megállapíthatók.

Az Mt. módosított 79. §-a szerint a határozott idejű foglalkoztatás esetén a meghosszabbított, illetve az újabb határozott időre megkötött munkaszerződés tartamának leghosszabb ideje öt év. Ugyanakkor e korlátozást kizárólag a korábbi határozott idő lejártát követő hat hónapon belül, ismét határozott időre létesített munkaviszony esetében kell alkalmazni. A hat hónapos határidő bevezetésével megszűnt tehát az időmúlásra tekintet nélküli összeszámitási korlátozás.

6. Munkaszerződés módosítás

A beiktatott 84/A. § szerint, ha a munkavállaló a teljes vagy részmunkaidős foglalkoztatás, illetve a határozatlan időtartamú foglalkoztatás vonatkozásában kezdeményezi a munkaszerződés módosítását, a munkáltató mérlegelési jogkörében eljárva a jogos érdekére, így különösen a munkaszervezés körülményeire, a gazdaságos működés és a munkakör betöltésének feltételeire tekintettel, dönt a módosításra vonatkozó ajánlat elfogadásáról. A munkáltató a döntéséről tizenöt napon belül írásban köteles a munkavállalót tájékoztatni.

Fontos változás az is, hogy a munkáltató a foglalkoztatás elősegítése érdekében köteles a helyben szokásos módon, megfelelő időben a munkavállalókat tájékoztatni azokról a munkakörökről, ahol munkaszerződés módosítására lehetőség van a teljes vagy részmunkaidős foglalkoztatás, illetve a határozatlan időtartamú foglalkoztatás tekintetében. [Mt. 84/A. § (2)].

7. Munkáltatói jogutódlás

Módosult a munkáltatói jogutódlást szabályozó 85/A.§, valamint beiktatásra került a 85/B.§.

A módosításokra az európai joggyakorlattal való harmonizálás miatt került sor, mivel a jogutódlásra vonatkozó magyar szabályok nem feleltek meg a jogutódlásról szóló 2001/23/EK irányelvnek.

Az idézett irányelv szerint jogutódlás akkor jön létre ha olyan gazdasági egység kerül átadásra, amely megtartja identitását, azaz az erőforrások olyan szervezett csoportja marad, melynek célja, hogy fő vagy kiegészítő gazdasági tevékenységet folytasson. A jogutódlás szempontjából az üzem működésének továbbfolytatása vagy újbóli beindítása a lényeges, aminek nem kizárólagos és feltétlenül szükséges eleme a munkavállalói állomány tényleges átvétele. Vagyis az európai joggyakorlat szerint a munkavállalók tényleges továbbfoglalkoztatása helyett az adott gazdasági egység további működtetése vagy az üzem újbóli beindítása számít a munkáltatói jogutódlás fontos ismérvének, a korábbi magyar joggyakorlat szerint viszont a munkavállalók továbbfoglalkoztatásának kötelezettsége a jogutódlás egyik feltétele, nem pedig jogkövetkezménye volt.

Az Mt. 2003. július 1-jétől hatályos módosított 85/A. §-a szerint jogutódlásnak minősül a jogszabályon alapuló jogutódlás, valamint a munkáltató anyagi, illetve nem anyagi erőforrásai elkülönített, szervezett csoportjának (például gazdasági egység, üzem, üzlet, telephely, munkahely, illetve ezek része) a további működtetés, illetve az újbóli beindítás céljából a törvény hatálya alá tartozó szervezet vagy személy számára történő, megállapodáson alapuló átadása és átvétele.

8. Munkaviszony megszűnése

A munkaviszony megszűnési esetköre bővül a 86/B. § (1) bekezdésében meghatározott esettel: a munkaviszony megszűnik, ha a törvény hatálya alá tartozó munkáltató személye azért változik meg, mert az alapító vagy a munkáltató döntése alapján a munkáltató egésze vagy egy része a közalkalmazottak jogállásáról vagy a köztisztviselők jogállásáról szóló törvény hatálya alá tartozó munkáltató számára kerül átadásra. Az átadásra kerülő szervezet illetve tevékenység keretében foglalkoztatott munkavállaló munkaviszonya ilyenkor az átadás pillanatában szűnik meg.

9. Belföldi kiküldetés

A módosított Mt. 105. § (6) bek. szerint belföldi kiküldetés esetén, ha az utazási idő a munkavállaló munkaidő-beosztása szerinti munkaidőn kívül esik, a munkavállalót személyi alapbére negyven százaléka illeti meg. Kollektív szerződés e rendelkezéstől eltérhet.

A korábbi szabály szerint belföldi kiküldetés esetén a munkavállalót legalább a készenlét díjazására vonatkozó szabályokban meghatározott összeg kétszerese illette meg.

10. Rendkívüli munkavégzés

Az Mt. 126. §-a újonnan megállapította a rendkívüli munkavégzés fogalmát. Eszerint rendkívüli munkavégzésnek minősül a munkaidő-beosztástól eltérő és a munkaidőkereten felüli munkavégzés, az ügyelet alatti munkavégzés, továbbá a készenlét alatt elrendelt munkavégzés esetén a munkahelyre érkezéstől a munkavégzés befejezéséig - ha a munkavállalónak több helyen kell munkát végeznie, az első munkavégzési helyre érkezéstől az utolsó munkavégzési helyen történő munkavégzés befejezéséig - terjedő időtartam.

Új szabály az is, hogy a rendkívüli munkavégzés mértékébe be kell számítani az ügyelet teljes időtartamát is ha az ügyelet alatt a munkavégzés időtartama nem mérhető.

11. Ügyelet, készenlét

Szintén jelentős változás az ügyelet és készenlét meghatározása. A korábbi készenlét fogalmát a törvény kétfelé bontotta:

Ügyeletnek minősül a munkavállaló rendelkezésre állása a munkáltató által meghatározott helyen és ideig.

Készenlét: ha a munkavállaló az általa megválasztott helyen tartózkodik, de elérhető és meghatározott időn belül munkavégzésre igénybe vehető.

A készenlét maximális időtartama egy hónapban illetve négyheti időszakban legfeljebb százhatvannyolc óra. Munkaidőkeret alkalmazása esetén a készenlét havi, illetve négyheti mértékét a munkaidőkeret átlagában kell figyelembe venni.

Az elrendelésre vonatkozó pontos szabályokat az Mt. 129. § tartalmazza, amely jogszabályhely ügyelet elrendelése esetében utal a 127. § (2)-(7) bekezdései, készenlét esetében pedig az Mt. 127. § (2)-(3) és (6)-(7) bek. rendelkezései alkalmazására.

E változáshoz kapcsolódik, hogy a munkáltató nyilvántartási kötelezettsége [Mt. 140. § (1) a)] kibővül: a munkáltató köteles nyilvántartani a munkavállalók ügyeletével, készenlétével kapcsolatos adatokat is.

12. Betegszabadság

A 137. § pontosítja, hogy a munkaszüneti nap nem szakítja meg a betegszabadságot, azaz betegszabadság kiadása során abban az esetben, ha a munkavállaló a munkaszüneti nap miatt mentesülne a munkavégzési kötelezettsége alól, ezt a napot munkanapként kell figyelembe venni.

13. Munkabér

A teljesítménykövetelményre vonatkozó szabályozás is módosul 2003. július 1-jével azzal, hogy a módosult rendelkezést ezt követően megállapított teljesítménykövetelmény és teljesítménybér-tényező esetében kell alkalmazni.

A módosítás szerint (Mt. 143. §) a teljesítménykövetelmény megállapítását megelőzően a munkáltató köteles lefolytatni objektív mérésen alapuló előzetes eljárást amely kiterjed a követelmény rendes munkaidőben történő százszázalékos teljesíthetőségének vizsgálatára. A teljesítménykövetelményt és a teljesítménybér-tényezőket alkalmazásuk előtt írásban közölni

kell a munkavállalóval. Írásbeli közlésnek minősül a tájékoztatás helyben szokásos módon történő közzététele.

A teljesítménykövetelmény megállapításával kapcsolatos vita esetén a munkáltatónak kell bizonyítania, hogy eljárása nem sértette a teljesítménykövetelményre vonatkozó rendelkezéseket, továbbá a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeit.

A törvény három hónap haladékot biztosít a teljesítménybérezést alkalmazó munkáltatónak az előzetes eljárás lefolytatására. A jövőben munkaügyi felügyelő ellenőrizheti a teljesítménykövetelményre vonatkozó szabályok teljesülését.

Ami a készenlét és ügyelet díjazását illeti: a készenlét díjazása a személyi alapbér 20%-a, az ügyelet díja pedig a személyi alapbér 40%-a.

14. Munkaügyi jogvita

A korábbiakhoz képest az Mt. 202. § (2) bekezdése pontosítja, hogy a keresetlevél beadására megállapított határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a bírósághoz intézett keresetlevelet legkésőbb a határidő utolsó napján postára adják. Ha a fél a keresetlevél beadására megállapított határidőt elmulasztja, igazolással élhet.

15. Mt. módosítás a 2003. évi XXIV. törvény alapján

A módosított Mt. 103. § (3) bekezdése értelmében a munkavállaló köteles a munkája során tudomására jutott üzleti titkot a Ptk. 81. §-ában foglaltak figyelembevételével valamint a munkáltatóra, illetve a tevékenységére vonatkozó alapvető fontosságú információkat megőrizni. A korábbi szabályozás nem utalt a Ptk.-ban meghatározott üzleti titok fogalmára, amely fogalmat a Ptk. 81. § (2) bekezdése határozza meg: "Üzleti titok a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó minden olyan tény, információ, megoldás vagy adat, amelynek nyilvánosságra hozatala, illetéktelenek által történő megszerzése vagy felhasználása a jogosult jogszerű pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekeit sértené vagy veszélyeztetné, és amelynek titokban tartása érdekében a jogosult a szükséges intézkedéseket megtette."

A módosítás szerint a titoktartás nem terjed ki a közérdekű adatok nyilvánosságára és a közérdekből nyilvános adatra vonatkozó, külön törvényben meghatározott adatszolgáltatási és tájékoztatási kötelezettségre.

16. Változás a Munkaügyi ellenőrzésről szóló törvényben

a) Munkaügyi bírság mértéke, kiszabása

A 2003. évi XX. törvény alapján 2003. június 1-jével változtak a munkaügyi bírság összegei az alábbiak szerint:

- az első alkalommal, egy jogszabályi rendelkezés megsértése esetén ötvenezer forinttól kétmillió forint összegig (korábban 50 000 Ft-tól 1 000 000 Ft-ig),

- több jogszabályi rendelkezés megsértése, valamint a korábbi bírságot kiszabó határozat jogerőre emelkedésétől számított három éven belüli újabb jogsértés esetén ötvenezer forinttól hatmillió forintig (korábban 50 000 Ft-tól 3 000 000 Ft-ig) terjedhet a bírság összege.

A munkaügyi bírság mértéke a több jogszabályi rendelkezés megsértése, valamint a korábbi bírságot kiszabó határozat jogerőre emelkedésétől számított három éven belüli újabb jogsértés fennállása esetén sem haladhatja meg a hárommillió forintot, ha az eljárás alá vont foglalkoztatónál az ellenőrzés megkezdésekor a foglalkoztatottak száma a 20 főt nem haladja meg.

A törvény kiemeli hogy a munkaügyi bírság összegének megállapításakor a hatóságnak különösen a jogszabály megsértésével okozott jogellenes állapot időtartamát, az okozott hátrány nagyságát, a megsértett jogszabályi előírások számát és hatását, valamint az érintett munkavállalók számát kell figyelembe vennie. A fenti új szabályokat a 2003. július 1-jét követően megindított munkaügyi ellenőrzések tekintetében kell alkalmazni.

Az 1. § (5) módosult rendelkezése értelmében a felügyelő jogosult minősíteni az ellenőrzés megkezdésekor fennálló, a foglalkoztató és a részére munkát végző személy közötti jogviszonyt, a munkavállalónak munkavégzés céljából történő átengedése alapjául szolgáló jogviszonyt, valamint a tényleges foglalkoztatás alapján létrejött kapcsolatot. Ha a felügyelő az ellenőrzés során szabálytalanságot tapasztal, annak megszüntetése érdekében

megállapítja a foglalkoztatásra irányuló jogviszonynak a munkába lépés napjától történő fennállását, és kötelezi a foglalkoztatót a foglalkoztatásra irányuló jogviszonyra vonatkozó szabályok betartására.

b) A munkaügyi ellenőrzés tárgyköre

Új rendelkezés az is, hogy a munkaügyi ellenőrzés nemcsak a foglalkoztatásra irányuló jogviszony létesítéséhez szükséges jognyilatkozatok alakyszerűségi vizsgálatára terjed ki, de a kötelező tartalmi elemek meglétére és a foglalkoztató írásbeli tájékoztatási kötelezettségére is.

A munkaügyi ellenőrzés kiterjed továbbá az Mt. 143. §-ban foglalt teljesítménykövetelménnyel kapcsolatos szabályok megtartásának ellenőrzésére: az előzetes eljárás megtörténtének vizsgálatára, és a teljesítménykövetelmény, illetve a teljesítménybér tényezők közlésére.

c) Eljárási szabály

A korábbiakhoz képest újdonságnak számít az a munkaügyi ellenőrzési eljárási szabály is, amely szerint, ha az ellenőrzés helyszínén nincs mód arra, hogy a felügyelő az ellenőrzéshez szükséges nyilvántartásokról másolatot készítsen, a felügyelő a nyilvántartásokat legfeljebb három munkanapra bevonhatja. A felügyelő és a foglalkoztató munkahelyen jelenlévő képviselője a bevont nyilvántartások átvételéről és azok visszaszolgáltatásáról tételes jegyzéket készít.

**Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2003. november 6-tól – december 4-ig)**

2003: LXXX. Tv. **MK 127. szám**

A jogi segítségnyújtásról

2003: LXXXI. Tv. **MK 127. szám**

Az elektronikus cégeljárásról és a cégiratok elektronikus úton történő megismeréséről

2003: LXXXVI. Tv. **MK 131. szám**

A szakképzési hozzájárulásról és a képzés fejlesztésének támogatásáról

2003: LXXXVIII. Tv. **MK 131. szám**

Az energiaadóról

2003: XCI. tv. **MK 131. szám**

Az adókról, járulékokról és egyéb költségvetési befizetésekről szóló törvények módosításáról

2003: XCII. Tv. **MK 131. szám**

Az adózás rendjéről

2003: XCIV. Tv. **MK 132. szám**

Egyes törvényeknek az Egységes Munkaügyi Nyilvántartás létrehozásával összefüggő módosításáról

192/2003. (XI.26.) Korm. r. **MK 135. szám**

A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet módosításáról

128/2003. (XI.26.) OGY h. **MK 135. szám**

A Nemzetközi Munkaügyi Szervezet Általános Konferenciája 90. ülészakán elfogadott, a szövetkezetek elősegítéséről szóló 193. számú Ajánlásról szóló beszámoló elfogadásáról

2003: C. tv. **MK 136. szám**

Az elektronikus hírközlésről

195/2003. (XI.28.) Korm. r. **MK 137. szám**

A Magyar Terület- és Regionális Fejlesztési Hivatalról

196/2003. (XI.28.) Korm. r. **MK 137. szám**

A Nemzeti Fejlesztési Hivatalról

2003: CV. Tv. **MK 139. szám**

Az új szövetkezetekről szóló 200. évi CXLI. törvény módosításáról

„OTTHONUNK” Lakásszövetkezeti és Társasházi

Közhasznú Alapítvány

1054 Budapest, Szabadság tér 14.

Tel.: +36-1 331 1313 Fax: +36-1 331 1396

TÁJÉKOZTATÓ

Tisztelt lakásszövetkezeti Tagunk, társasházi Tulajdonosunk!

Tisztelt Hölgyem! Tisztelt Uram!

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

A mindennapi kiadásai között a lakásszövetkezeti üzemeltetési, felújítási, ill. társasházi közös költség megfizetések során, a ráfordításos (nem nyereségtartalmú) kalkuláció miatt gyakran nem nyújtanak fedezetet e házkezelő szervezeteknél ezek a bevételek olyan tevékenységek finanszírozására, mint az e területen tevékenykedő tisztségviselők (igazgatósági, felügyelő, számvizsgáló bizottsági tagok), munkavállalók (rész- vagy teljes munkaidősök) oktatása, továbbképzése, szakmai fejlődésük támogatása, tapasztalatcseréken való részvétele vagy a lakásszövetkezeti tagok, társasházi tulajdonosok fogyasztóvédelmi érdekképviselése.

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) 2000. májusában ilyen célú tevékenységek biztosítása, támogatása érdekében hozta létre az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványt, amely most 3 éves eredményes működése után jogosulttá vált az Ön által befizetett személyi jövedelemadó 1 %-ának alapítvány javára történő átengedésére. Az alapítvány az elmúlt időszakban elsősorban forrást gyűjtött és csak korlátozott mértékben – 2001-ben szakmai kirándulás – tudott támogatást adni. Egyidejűleg azonban az alapítvány kialakította jövőbeni cselekvési és támogatási elképzeléseit. Mit kíván tenni az alapítvány?

- a lakásszövetkezeti, társasházak házkezelési, ingatlankezelési szakmai képzésében résztvevők képzési díját támogatja,

- oktatást, továbbképzést, informatikai hálózatfejlesztést, szakmai tapasztalatcserét, programokat szervez, az abban résztvevők részvételi díját támogatja,

- országos terjesztésű szakmai lapot, az alapító LOSZ „Otthonunk” című havi lapjának, illetve évenkénti szakmai kötetek kiadási költségeit támogatja, szorgalmazza e havi lap, ill. kiadványok fejlesztését, mind szélesebb körű hozzáféréseinek biztosítását,

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

- lakásszövetkezeti, társasházi érdekképviselések, civil szervezetek érdekérvényesítő tevékenységének támogatása, a civil szervezetek erősödésének elősegítése,

- kivételesen nehéz helyzetbe került lakásszövetkezetek, társasházak megsegítése.

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

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

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

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

Köszönettel

Otthonunk lakásszövetkezeti, társasházi közhasznú kuratóriuma nevében

Horváth András

kuratóriumi elnök

Rendelkező nyilatkozat
A befizetett adó egy százalékáról

A kedvezményezett alapítvány adószáma: 18101890-1-41

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

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

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

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

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

Hogyan juttathatja el nyilatkozatát az Adóhivatalnak?

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

Ha jövedelemadója munkáltatója számolja el, akkor a nyilatkozatot tartalmazó lezárt borítékot írja alá saját kezűleg a hátoldalon, olyan módon, hogy aláírása a leragasztott felületre is átnyúljon! Az aláírt borítékot **legkésőbb március 25-ig** adja át munkáltatójának, **aki köteles azt az adóhivatalnak eljuttatni.**

Közlemény

A lakásszövetkezetek számára 2004. évtől ajánlott Áfa-törvény végrehajtására, számlaadási kötelezettségre és számviteli tevékenységre vonatkozó kiadványa a budapesti és megyei szövetségeknél (LOSZ képviselőknél) várhatóan 2004. január közepén lesz elérhető. A kiadvány előállítási költsége tagoknak (az időközben ismertté vált példányszám igény alapján) bruttó 3.000.- Ft lesz.