

P É L D A T Á R

A L É T É S Z Ellenőrzési Iroda 2003. évi tapasztalataiból

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviseleti Szakmai Szövetsége (Budapest) szolgáltatásként Ellenőrzési Irodát működtet.

A revizorok 2003. évi vizsgálataik során az alábbi problémákat tárták fel:

1. Törvényesség betartása az alapszabályszerű működés területén

- több nagyszövetkezetnél még mindig előfordult, hogy több évre visszamenőlegesen nincs jóváhagyott zárszámadása, így mérlege és költségvetése sem,
- az Igazgatóság és az FB létszáma több esetben törvénytelen, illetve az alapszabályban meghatározott létszám alá csökkent (év közbeni lemondások, elköltözések, stb. miatt),
- a Cégbíróság felé a cégadatokban bekövetkezett változásokat nem jelentették be, ill. a változás bejegyzési kérelmet nem terjesztették elő,
- az átadás- átvételi jegyzőkönyv hiányzott az igazgatósági tagok és az elnök személyének változásakor, illetve a könyvelést végző személyében beállt változások esetében,
- több helyen fordult elő, hogy a tisztségviselő vagy alkalmazott a szövetkezet iratait saját tulajdonának tekintette, így az átadás-átvétel hosszú időn keresztül nem valósult meg,
- több szövetkezetnél fordult elő, hogy az elnök, ill. rosszabb esetben a Felügyelőbizottság kezelte a pénztárt (összeférhetetlenség),
- sajnos arra is volt példa, hogy a felügyelőbizottság elnöke utalványozási jogkörrel bírt,
- előfordult több esetben, hogy a tagság több mint 10 %-ának rendkívüli közgyűlés összehívására irányuló indítványát mind az Igazgatóság, mind a Felügyelőbizottság figyelmen kívül hagyta,
- 154/1999. (X. 22.) Korm. rend. alapján az adatszolgáltatás kötelező. Ennek ellenére több lakásszövetkezet nem küldi be beszámolóját.
- A mérlegbeszámoló készítését előírja az Szvt. és a 224/2000. (XII.19) Korm. rend. Ennek ellenére több szövetkezet nem készíti el az éves beszámolóját.
- Mérleg eszköz-forrás oldala hiányosan, vagy nincs kitöltve.
- Jegyzett tőke fogalma még mindig problémát okoz. Vagy nincs adat, vagy eltérő adat szerepel a beszámolóban.
- a Felügyelőbizottság évközi, belső ellenőrzési munkálatai elmaradtak, illetve ellenőrzéseinek dokumentumai hiányoztak,
- a Felügyelőbizottság véleménye nélkül ill. annak hiányában az éves beszámoló tárgyában közgyűlés határozatot hozott,
- a közgyűlés, küldöttgyűlés határozatairól a szövetkezeti tagokat sok helyen nem tájékoztatták,
- nem tag tulajdonosok a hozott határozatokról nem kaptak értesítést.

2. Pénzügyi rendelkezések betartása

- az 1992. 01. 01-i Rendező Mérleg hiányzott,
- a Jegyzett tőke nem lett megállapítva, ezáltal ha készült is Mérleg, számszakilag helytelen, kellőképpen nem volt alátámasztva (Értékelési Szabályzat),
- a főkönyvi számlák és az analitikus nyilvántartások, valamint a Mérleg közötti egyezőség hiányzott,
- a főkönyvi kivonatok sok esetben a főkönyvi kartonok zárása után készültek, így a mérleg egyezőség nem volt biztosítva,
- a mérlegek nem voltak alátámasztva a megfelelő leltárakkal, és a tárgyi eszközök esetében hiányoztak az egyedi nyilvántartó kartonok,
- az értékpapírok nem voltak-, vagy nem megfelelő helyen voltak lekönyvelve, nem tudták

értelmezni a Befektetett pénzügyi eszközök, és a Rövid lejáratú értékpapírok fogalmát a Mérleg elkészítése során,

- sok esetben a vezetőség a pénzeszközök kihelyezésekor nem vette figyelembe, hogy nem a saját pénzével rendelkezik,
- több szövetkezetnél nem készült el, vagy helytelen a számviteli törvény szerinti számviteli politika és mellékletei (határidő: 2000. március 31.):
 - Számlarend és a mellékletét képező Számlatükör,
 - Pénzkezelési Szabályzat,
 - Értékelési Szabályzat,
 - Leltározási Szabályzat.
- eredmény-levezetés tekintetében az eredmény-levezetés részletezése, bontása nem megfelelő, hiányos, vagy adatot egyáltalán nem szerepeltetnek,
- több esetben hiányoztak az év végi leltárak (Leltározási Szabályzat),
- az év végi leltár adatai alapján nem történt selejtezés és értékcsökkenés elszámolás,
- több szövetkezetnél teljes átértékelésre szorult a könyvvizetés, mivel teljesen figyelmen kívül hagyták a számviteli törvény előírásait és a lakásszövetkezetek sajátosságait,
- a műszaki beruházások, felújítások ellenőrzése hiányos volt, a számla kollaúdálása gyakran elmaradt, könyvelése, értékcsökkenési leírása helytelen volt,
- a pénzkezelési szabályzatban rögzített záró pénztárkeretet többször és nagymértékben túllépték. A pénztáros felelősségvállalási nyilatkozata hiányzott,
- havi pénztárjelentés, a megfelelő - egyező - pénztárellenőrzés sok esetben nem történt meg,
- az elszámolásra kiadott előlegeknek helytelen a bizonylatolása, - nem megfelelő az elszámoltatás,
- a bérfizetések könyvelése sok szövetkezetnél helytelenül történt (főleg a Naplófőkönyv vezetése esetén, de észrevételezésre került kettős könyvvitel vezetése esetén is),
- a bizonylatokon az alkalmazott javítási módszer nem felelt meg az előírtaknak,
- előfordult, hogy tiszteletdíjat nem csak tisztségviselő kapott, megbízási díj számítása esetén törvény adta lehetőség van a költségnyad elszámolására, amit számos esetben nem alkalmaznak,
- több szövetkezetnél a gondnoki (házfelügyelői) lakás rezsiköltségét a szövetkezet fizette az alkalmazott helyett, ez természetbeni juttatásnak minősül, aminek személyi jövedelemadó és TB járulék terhét a szövetkezetnek kell megfizetnie,

Más irányú információink szerint:

- a társasházak esetében is fennállnak ugyanezen problémák, csak még fokozottabban. Itt ugyanis a legtöbb esetben beszámolót egyáltalán nem, vagy nem a társasházakra előírt szabályok szerint készítik.

Külső ellenőrzések által feltárt hiányosságok:

- a társasági adó alapot növeli a lakbér,
- a lakóingatlan rendeltetésszerű használatához kapcsolódó bérleti díj bevétel „tárgyi adómentes”, ide tartozik a falfelület és a tetőtér bérbeadása is,
- ÁFA köteles tevékenység (üzlet, műhely, garázs) bérbeadása (2004. 01. 01-től tárgyi adómentes), - ha azonban az ÁFA köteles tevékenységből származó árbevétel nem éri el a 2 millió Ft-ot alanyi adómentesség választható (2004. 01. 01-től 4 millió forint).

Egyetlen biztosítás az egész lakóközösségnek?

A válasz talán meglepőnek tűnhet, de igen!

Az AEGON Magyarország Általános Biztosító Rt olyan új, a biztosítási piacon egyedülálló szerződési formát vezetett be, amellyel egyetlen biztosítási szerződéssel a lakóközösség teljeskörű vagyontulajdonosi fedezethez juthat!

Az AEGON-t, már több, mint 5.000 társasházi és szövetkezeti lakóközösség bízta meg épületének biztosításával és mint a legnagyobb lakásbiztosítással rendelkező biztosító nagy gyakorlati tapasztalatokkal rendelkezik az egyéni és a közösség biztosítások napi kezelésében.

Az AEGON célul tűzte ki egy olyan, szövetkezeti, társasházi lakóközösségeknek szóló lakásbiztosítási forma kialakítását, amelynek megkötésével **egyetlen szerződéssel** megoldható a teljes lakóközösség (társasházi, szövetkezeti) épületbiztosítási és az egyéni tulajdonostársak ingóságbiztosítási igényeinek egyszerű, gyors összehangolhatósága.

Teljes biztosítottság a lakóközösség egészének

Az új biztosítási forma lehetőséget ad,

- **mind az épületek,**
- **mind az ingóságok**

egyetlen szerződésben történő biztosítására, természetesen tiszteletben tartva a magántulajdonhoz való egyéni jogokat.

A pincétől a padlásig: teljes körű épületbiztosítás

Lényege, hogy a lakóközösség egyetlen épületbiztosítást köt, így mind a közös tulajdonú, mind az egyéni tulajdonú épületrészek biztosítottak a választott veszélynemek (kockázatok) tekintetében.

A tulajdonostársak ingóságainak teljes körű biztosítása

A lakóközösség által kötött szerződés a fent említett épületbiztosítás mellett kiterjed a tulajdonostársak lakásaiban található, magántulajdonú ingóságokra is, tulajdonostársanként pontosan meghatározható értékű fedezetet nyújtva. Ezek az ingóságok lehetnek a mindennapi használati tárgyak (bútor, szórakoztató elektronika, ruházat, stb.), illetve értéktárgyak (pl. ékszerek) a szerződésben rögzített fedezeti határig.

A teljes körű, a társasház által kötött biztosítás előnyös a lakóközösség számára, mert

- **lényegesen olcsóbb (10-50%-kal),** mintha a lakótársak egyenként kötnének biztosítást,
- az épület egésze, mind a közös használatú, mind az egyéni tulajdonú épületrészek biztosítottak,
- a közös képviselők munkája számos ponton (pl. károk rendezése) jelentősen leegyszerűsödik,
- **nem kell külön, egyénileg is biztosítást kötni a tulajdonostársaknak ingóságaikra sem,** mert egyetlen biztosítási szerződéssel kezelhető a vagyontárgyaik védelme,
- **kényelmes, egyszerűen működtethető,** mert a tulajdonosváltásoknál (lakás adásvétel), az új tulajdonos automatikusan biztosítási fedezettel rendelkezik.

- **kár esetén** sokkal egyszerűbb, gyorsabb és kényelmesebb kárrendezést tesz lehetővé, hiszen mind az épület, mind az ingóságkárak tekintetében egyetlen biztosítótársasággal fogják a kapcsolatot tartani.

A biztosítási szerződésekben már megszokott kockázatokon (pl. tűz, elemi károk, csőtörés, üvegtörés, stb.) túlmenően, **csak a kollektíven kötött társasház, szövetkezeti biztosításban nyújt a biztosító fedezetet az alábbi speciális eseményekre, mint pl.:**

- Különleges üvegfelületek, pl. üvegfalak, üvegtéglák, kirakatok sérülése
- Tető-beázás
- Kaputelefon-rongálás
- Lift rongálás, sérülés, műszaki hiba
- Kerti növényekben elemi károk, rongálás,
- A garázsban tárolt személygépkocsikban az elemi károk, csőtörés okozta károk megtérítésére is.

Ha mégis bekövetkezne a kár, a legtöbb esetben szakemberre, mesterre van szükség a kár elhárítása, megszüntetése érdekében. Igény esetén, a kár bejelentésekor, az AEGON megbízható szakembereket (üvegeseket, kiegészítőket, stb.) tud ajánlani, akik a károsulttal való egyeztetés után elvégzik a szükséges munkákat.

Az új szolgáltatásokkal kapcsolatban további felvilágosítás kapható a 1-476-56-04-es telefonszámon vagy szabot@aeagon.hu email címen.

Szurgyi Nándor

A jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. Törvény rendelkezéseinek vázlatos ismertetése (I)

A Törvény preambuluma szerint, Annak érdekében, hogy létrejöjjön a szociálisan hátrányos helyzetben lévők számára egy olyan intézményrendszer, amelyben a támogatottak szakszerű jogi tanácsot és eljárási jogi képviselőt kaphatnak jogaik érvényesítése és jogvitáik megoldása során, hozza létre az Országgyűlés a jogi segítségnyújtásra vonatkozó törvényt.

A jogi segítségnyújtás körében elképzelhetők peren kívüli és peres támogatások

A peren kívüli támogatások esetében a törvény jogi segítő igénybevételének jogát biztosítja a támogatott személy részére.

A jogi segítő a fél számára jogi tanácsot ad vagy beadványt, egyéb iratot készít (a továbbiakban: jogi szolgáltatás), amelynek jogszabályban meghatározott mértékű munkadíját és költségeit (a továbbiakban együtt: a jogi szolgáltatás díja) az állam a fél helyett a jogi segítő részére megfizeti vagy megelőlegezi.

A jogi segítő óradíját minden évben a központi költségvetésről szóló törvényben az Országgyűlés állapítja meg úgy, hogy annak összege az előző évi összegnél nem lehet alacsonyabb.

Ha a fél a jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján arra szerez jogosultságot, hogy helyette a jogi szolgáltatás díját az állam viseli a jogi szolgáltatás igénybevétele részére nem járhat költségekkel. Abban az esetben pedig, ha a fél a jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján arra szerez jogosultságot, hogy helyette a jogi szolgáltatás díját az állam megelőlegezze, akkor előlegezett díjat a támogatás engedélyezéséről szóló határozatban megállapított határidőn belül kell az állam részére visszatérítenie. Hangsúlyozandó, hogy visszatérítésre legfeljebb egyéves határidő biztosítható, e határidőn belül pedig a részletekben történő teljesítés is engedélyezhető.

A jogi segítő szolgáltatás igénybe vételére vonatkozó támogatás abban az esetben biztosítható a félnek, ha

a) olyan jogvitában érintett, amellyel kapcsolatban a későbbiekben per lefolytatására kerülhet sor és a fél eljárási jogainak, kötelességeinek megismeréséhez jogi tanácsadásra vagy a későbbi perbeli jognyilatkozat megtétele érdekében beadvány készítésére van szükség,

b) peren kívül is lezárható jogvitában érintett és e felet a jogvita peren kívüli lezárásának lehetőségeiről indokolt tájékoztatni vagy részére olyan iratot készíteni, amely a jogvita lezárását szolgálja,

c) jogvita lezárását szolgáló peren kívüli közvetítésben vesz részt, és a közvetítést lezáró megállapodás aláírását megelőzően szükséges részére a jogi tanácsadás,

d) mindennapi megélhetését közvetlenül érintő kérdésben (így különösen lakhatással, munkajoggal összefüggő kérdések, közüzemi szolgáltatások igénybevétele) szükséges a jogról való tájékoztatás,

e) kötelezettséget keletkeztető közigazgatási eljárásban vesz részt, és a fél eljárási jogainak, kötelességeinek megismeréséhez jogi tanácsadásra vagy jognyilatkozat megtétele érdekében beadvány készítésére van szükség,

f) részére abban a kérdésben szükséges jogi tanácsadás, hogy jogainak védelme érdekében mely hatóságnál milyen típusú eljárást kell indítania, illetve ilyen eljárás kezdeményezése érdekében beadvány készítésére van szükség,

g) bűncselekmény sértettje, és a feljelentés megtételéhez, büntetőeljárásbeli jogainak megismeréséhez vagy a bűncselekménnyel okozott kár megtérítése iránti eljárás megindításához van szüksége jogi tanácsadásra vagy beadvány készítésére,

h) polgári vagy büntetőeljárásban rendkívüli jogorvoslati kérelem elkészítéséhez kér segítséget.

Kizárt a támogatás nyújtása:

- a) szerződés készítésére, kivéve, ha a szerződést kötő felek közösen kérik a támogatást, és valamennyiük vonatkozásában fennállnak annak a feltételei,
- b) jogi tanácsadásra a következő területeken:
 - 1. pénzügyi intézet által folyósított kölcsön felvételének feltételei,
 - 2. olyan jogügylet tárgyában, amelyben a jognyilatkozatot csak ügyvéd által ellenjegyzett okiratba vagy közjegyzői okiratba foglaltan lehet tenni, kivéve, ha a jogügylet a fél és családja lakhatását szolgáló ingatlan elidegenítése vagy megterhelése,
- c) alkotmányjogi panasszal kapcsolatban,
- d) a magánszemély vállalkozási jellegű tevékenységével kapcsolatos ügyben,
- e) társadalmi szervezet létrehozásával és működésével kapcsolatos ügyben,
- f) vámügyekkel kapcsolatban.

A felek támogatásban részesítésének személyi feltételei az alábbiak:

- a) Magyar állampolgárság,
 - b) *Nem magyar állampolgár esetén:* Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkező vagy menekültügyi eljárásban részt vevő külföldi személynek kell a támogatottnak lennie,
 - c) *vagy a külföldi állampolgár az államának a Magyar Köztársasággal kötött nemzetközi megállapodása vagy viszonzosság alapján lehet jogosult a jogi segítségnyújtásra;*
- Az Európai Unió csatlakozást követően, a jogi segítségnyújtás személyi hatálya ki fog terjedni az Európai Unió tagállamának állampolgáira, illetve az Európai Uniót kívüli államoknak az Európai Unió tagállamaiban jogszerűen tartózkodó állampolgáira is. (A Dán állampolgárokra a tárgyi törvény rendelkezései nem alkalmazhatók.)*

A személyi, tárgyi és területi hatályon kívül a rászorultsági feltételeket is meghatározza a törvény, e szerint a jogi szolgáltatás díját a fél helyett az állam viseli, ha a fél rendelkezésre álló havi nettó jövedelme (munkabére, nyugdíja, egyéb rendszeres pénzbeli juttatása), nem haladja meg a munkaviszony alapján megállapított öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét (a továbbiakban: nyugdíjminimum, 2004-ben 23 200 forint), vagyona pedig az alábbiakban meghatározott részletezésnek megfelelően nincsen.

Jövedelmi és vagyoni helyzetére tekintet nélkül rászorultnak tekintendő az a fél, aki

- a) rendszeres szociális segélyben részesül,
- b) közgyógyellátásban részesül vagy egészségügyi szolgáltatásra való jogosultságát állapították meg, vagy
- c) átmeneti szállást igénybe vevő hajléktalan személy,
- d) menekült, menedékes, illetve menekültkénti vagy menedékeskénti elismerését kérő személy és a jövedelmi és vagyoni helyzetéről tett nyilatkozata alapján a számára biztosított ellátásra és támogatásra jogosult.

A jogi szolgáltatás díját a fél helyett az állam előlegezi, ha a fél rendelkezésre álló havi nettó jövedelme nem haladja meg a teljes munkaidőben történő foglalkoztatás alapján járó munkabér mindenkori legkisebb összegét (minimálbér), és vagyona az alábbi részletezésnek megfelelően szintén nincsen.

A rendelkezésre álló jövedelem számításánál a havi jövedelemben be kell számítani a féllal egy háztartásban élő személy jövedelmét is - kivéve, ha ellenérdekű személy a féllal fennálló jogvitában vagy államigazgatási eljárásban -, és ezt az összeget kell elosztani a féllal egy háztartásban élő személyek számával.

A rendelkezésre álló jövedelem megállapításánál a összegből le kell vonni

- a) jogszabály alapján a fél által fizetendő tartásdíj vagy járadék összegét, és

b) lakás vásárlásához, felújításához, építéséhez pénzüintézet (munkáltató) által folyósított hitel havi törlesztő részletének a félre eső összegét, ha a lakás a hitel felvételekor megfelelt a méltányolható lakásigény külön jogszabályban meghatározott feltételeinek.

A rászorultságot akkor is meg kell állapítani, ha a fél rendelkezésre álló jövedelme a fentiekben megállapított összeghatárokat meghaladja, de a fél

a) a jogi szolgáltatás igénybevételét lehetetlenné tévő mértékben akadályoztatva van a jövedelmével való rendelkezési joga gyakorlásában,

b) számára a jogi szolgáltatás igénybevétele egyéb személyes körülményeire - így különösen fogyatékoságára, illetve a lakóhelye vagy szokásos tartózkodási helye államának magas megélhetési költségeire - tekintettel még ilyen összegű jövedelem mellett is lehetetlen, vagy

c) a jövedelmét a jogi szolgáltatás igénybevételétől eltérő más célra kell fordítania és ennek elmaradása a fél vagy a vele egy háztartásban élők életét, testi épségét, egészségét vagy megélhetését közvetlenül veszélyeztetné.

Nem lehet a rászorultságot megállapítani akkor, ha a fél rendelkezésre álló jövedelme nem haladja meg a fentiekben megállapított összeghatárokat, de a fél olyan vagyonnal rendelkezik, amelynek felhasználásával (értékesítésével, megterhelésével stb.) a jogi szolgáltatás igénybevételének költségeit fedezni tudná. E szabály alkalmazásában nem vehető figyelembe az a vagyontárgy, amelynek felhasználásával járó veszteség nem áll arányban a jogi szolgáltatás igénybevétele folytán elérhető előnyökkel.

Nem lehet a jogi segítségnyújtásra való jogosultság megállapíthatósága szempontjából vagyonnak tekinteni különösen

a) a szokásos életszükségleti és berendezési tárgyakat,

b) a fél olyan ingatlanát, amely saját és az általa eltartottak lakhatását szolgálja,

c) a mozgáskorlátozott személy gépjárművét és azt a gépjárművet, amely nélkül a fél foglalkozásának gyakorlása lehetetlenné válik, és

d) azokat a vagyontárgyakat, amelyek a fentiekben meghatározott mértékű jövedelem megszerzéséhez szükségesek.

Nem lehet támogatást nyújtani (kizárt a támogatás), ha a szükséges támogatást az ügyben a fél korábban már megkapta, vagy ha a fél ügyében eljáró közigazgatási szerv a fél beadványának elkészítésében segítséget nyújtott.

Nem részesíthető a fél támogatásban (jogi segítségnyújtásban), ha

a) valamely, korábban nyújtott támogatást valótlán adatok szolgáltatása miatt megvontak tőle, a megvonás időpontjától számított 2 évig,

b) a fél a korábban igénybe vett jogi szolgáltatás díját - bár arra köteles lett volna - nem térítette vissza az államnak, vagy

c) a támogatás iránti kérelmében foglaltak ellenőrzésére irányuló vizsgálat elvégzését akadályozza.

Ha a fél a korábban igénybe vett jogi szolgáltatás díját nem térítette vissza az államnak (bár erre köteles lett volna) kivételesen részesíthető támogatásban, ha igazolja, hogy a jövedelmi és vagyoni helyzete, egyéb személyes körülményei olyan fokban romlottak meg, hogy önhibáján kívül nem képes a jogi szolgáltatás díjának visszatérítésére.

A törvény tartalmaz rendelkezéseket a polgári peres eljárásban, illetőleg a büntetőeljárásban történő jogi segítségnyújtás feltételrendszere vonatkozásában is, azonban ezek a rendelkezések 2006. január 1-én fognak hatályba lépni, így legkorábban jövő év őszén lesz érdemes szövegszerűen ismertetni az erre vonatkozó legfontosabb rendelkezéseket.

A tárgyi törvényben meghatározott támogatások, igénybevétele, folyósítására és visszatérítésére vonatkozó engedélyezési eljárást az Igazságügyi Minisztérium Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálatának a fél lakóhelye szerint illetékes megyei hivatala (a továbbiakban: megyei hivatal) bírálja el.

A félnek a támogatás engedélyezése iránti kérelmet egy példányban, az erre a célra rendszeresített nyomtatvány kitöltésével kell benyújtania, amelyben meg kell jelölni a következő adatokat:

a) a támogatásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok (név, születési időpont, anyja neve, lakóhelye; foglalkozására, jövedelmére és vagyonára vonatkozó adatok; a vele egy háztartásban élő személyek ezen adatai),

b) azt, hogy az ügyben korábban vett-e már igénybe támogatást (vagy kapott arra engedélyt), és

c) azt, hogy korábban igénybe vett támogatásokkal kapcsolatban terheli-e őt az állam felé fizetési kötelezettség.

Lényeges és hangsúlyozandó, hogy a kérelem előterjesztése illeték- és díjfizetési kötelezettséggel nem jár! A megyei hivatal a kérelmet 15 napon belül indokolt határozattal bírálja el. Ha a kérelem hiányos, a megyei hivatal a hiányok rövid határidővel történő pótlására hívja fel a felet. Lényeges kötelezettség, hogy a fél a támogatás engedélyezése során vizsgált adataiban bekövetkezett változásokat köteles a megyei hivatalnak 8 napon belül bejelenteni.

A megyei hivatal a kérelem elbírálásakor és a támogatás engedélyezésének felülvizsgálatakor a felet és esetlegesen ellenfelét is meghallgathatja. A hivatal a támogatás igénybevételének feltételeire vonatkozó adatokat nyilvántartó hatóságokat a közölt adatok valódiságának ellenőrzése érdekében megkeresheti vagy a kérelemben megjelölt adatok valódiságát a fél lakásán vagy tartózkodási helyén szolgáló ingatlanban is megvizsgálhatja.

A támogatásról, a támogatás engedélyezésének, felülvizsgálatának, megvonásának és visszatérítésének a feltételeiről, a jogi segítők személyéről és elérhetőségükről a megyei hivatal a hozzá forduló ügyfelet illeték- és díjmentesen tájékoztatja, részére a támogatás engedélyezése iránti kérelemhez szükséges nyomtatványokat rendelkezésre bocsátja és kitöltésükben segítséget nyújt.

A megyei hivatal a hozzá forduló ügyfelet a jövedelmi és vagyoni helyzetének vizsgálata nélkül, illeték- és díjmentesen tájékoztatja arról, hogy a kérelemnek elbírálása melyik bíróság vagy hatóság feladatkörébe tartozik, az eljárás megindítása és lefolytatása milyen költségekkel jár számára, továbbá rövid tájékoztatást ad az egyszerű megítélésű ügyekben felmerült jogi kérdésekben.

A fél a határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül az Igazságügyi Minisztérium Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Országos Hivatalához (a továbbiakban: országos hivatal) címzett fellebbezést nyújthat be, ha a megyei hivatal:

a) a támogatás engedélyezésére irányuló kérelmét elutasítja,

b) a kérelmetől eltérően engedélyez számára támogatást (ideértve azt is, ha a fél részére kérelmetől eltérően illetékfeljegyzési jogot engedélyeznek), vagy

c) a támogatást megvonja.

A fellebbezést a megyei hivatalhoz kell benyújtani, amely annak saját hatáskörben helyt adhat, egyébként az iratokkal együtt három napon belül felterjeszti azt az országos hivatalhoz.

Az országos hivatal az első fokú határozatot helyben hagyja, ha pedig helyt ad a fellebbezésnek, a határozatot megváltoztatja, vagy - ha a rendelkezésre álló adatok nem elégségesek a döntéshez - a hiányok megjelölésével új eljárás lefolytatására kötelezi a megyei hivalt.

A másodfokon jogerőre emelkedett határozat felülvizsgálatát a fél a kézhezvételtől számított 30 napon belül kérheti a bíróságtól (a felülvizsgálat iránti kérelmet az országos hivatalhoz kell benyújtani, amely azt köteles 8 napon belül az iratokkal együtt továbbítani a bíróságnak.)

A bíróság a kérelemről nemperes eljárásban határoz, eljárására - ha az eljárás nemperes jellegéből más nem következik - a Polgári Perrendtartás. rendelkezéseit kell megfelelően

alkalmazni. A bíróság az ügyben a kérelem benyújtásától számított 30 napon belül határoz, a jogszabálysértő határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi és szükség esetén új eljárás lefolytatását rendeli el. A bíróság a megyei és az országos hivatal mérlegelését felülvizsgálhatja, a határozat meghozatala során - a támogatások engedélyezésére előírt mérlegelési szempontok szerint - méltányosságot is gyakorolhat.

Ha a félnek a támogatást vissza kell térítenie, erre az a megyei hivatal kötelezi határozattal, amelyik a támogatást engedélyezte, és a tartozását a jogerős határozat alapján nyilvántartja. A visszatérítési kötelezettség elmulasztása esetén a megyei hivatal - a fél kérelmére, indokolt esetben - egy alkalommal legfeljebb hat hónapra terjedő halasztást vagy részletfizetést adhat a teljesítésre.

A munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás szabályainak áttekintése (folytatása)

A kiküldetés (Mt. 105. §)

Kiküldetésre ideiglenes jelleggel, a munkáltató gazdasági érdekéből kerülhet sor. Ekkor a munkavállaló feladatait szokásos munkavégzési helyén kívül látja el, mindez egyoldalúan, a munkáltató utasítása alapján történik és a kiküldetés alatti munkavégzéskor is az alkalmazott a munkaadó utasításai alapján jár el. Számos olyan munkakör van, melynek betöltője – a munka természetéből eredően – szokásosan a cég telephelyén kívül végzi munkáját (például postás, gépjárművezető, szerelő, mentőorvos). Az ilyen karakterű munkaköröknél nem minősül kiküldetésnek, ha a munkavállaló szokásosan a foglalkoztató telephelyén kívül dolgozik. Amennyiben a munkaszerződésben változó munkahelyet jelöltek meg, a kiküldetés szempontjából szokásos munkahelynek a munkáltató azon telephelye minősül, ahol a munkavállaló munkáját beosztása szerint végzi. Hangsúlyozandó, hogy kiküldetésre csak ideiglenesen kerülhet sor.

Kiküldetés esetén a munkavállalót munkaszerződése szerinti munkabére illeti meg. Amennyiben a kiküldetés során részben vagy egészben a munkakörbe nem tartozó feladatokat kell ellátni, a munkabér megállapítása tekintetében az átirányítás esetén irányadó díjazási szabályokat kell alkalmazni, a kiküldetés naptári évenkénti maximális tartalmára ugyancsak irányadóak az átirányításra vonatkozó törvényi korlátok. Belföldi kiküldetés esetén, ha az utazási idő a munkavállaló munkaidő-beosztása szerinti munkaidőn kívül esik – kollektív szerződés eltérő rendelkezése hiányában – a személyi alpbér 40 százaléka jár. A kollektív szerződésben történő szabályozást biztosító törvényi felhatalmazás abszolút eltérési lehetőséget ad, így nem csak a munkavállaló javára lehet eltérni. A kollektív szerződés a személyi alpbér 40 százaléknál alacsonyabb összeget is előírhat, sőt kimondhatja: a kiküldetéssel kapcsolatos, a munkaidőn kívül eső utazási időre egyáltalán nem jár díjazás. Utazási időnek minősül a személygépkocsival történő utazás esetén annak indulásától a megérkezésig eltelt idő.

Tömegközlekedési eszköz használata esetén viszont a figyelembe vehető utazási idő csak a menetrend szerint induláskor veszi kezdetét, és a kiküldetés helye szerinti munkavégzés megkezdéséig tart. Ez utóbbi esetben az utazási időhöz hozzá kell számítani a munka befejezésétől a tömegközlekedési eszköz indulásáig eltelt időt is. Az utazási időnek a törvényben meghatározott díjazási szabályai nem érintik a munkáltató jogszabály alapján fennálló költségtérítési kötelezettségét, valamint a munkavállaló szükséges és igazolt többletköltségeinek megfizetését.

A belföldi hivatalos kiküldetés teljesítő munkavállaló élelmezési költségtérítését a 23/1989. (III.12.) MT-rendelet szabályozza, amelynek hatálya kiterjed minden munkáltatóra és a velük munkaviszonyban álló munkavállalóra, illetve közalkalmazotti jogviszonyban álló közalkalmazottakra. Az élelmezési költségtérítés – közkeletű nevén a napi díj – számlával (egyszerűsített számlával) igazolt összegként vagy költségátalányként számolható el. Átalányként a munkavállalót legalább 110 Ft(!) napidíj illeti meg. A rendszeresen kiküldetést teljesítő munkavállalónak a munkáltató havi átalánydíjat állapíthat meg, ennek összegét az egy napra meghatározott napidíj-átalány és a havi átlagban kiküldetésben töltött naptári napok figyelembevételével kell meghatározni. Nem számolható el napidíj, ha a távollét időtartama a hat órát nem éri el, vagy amennyiben a munkáltató a munkavállaló élelmezését a

kiküldetés helyén biztosítja. Szálloda igénybevétele esetén – ha a szállodaköltség a kötelező reggeli árát tartalmazza -, a napidíj összegét 20 százalékkal csökkenteni kell.

A kirendelés (Mt. 106. §)

A kirendelésre csak akkor kerülhet sor, ha a munkavállaló olyan munkáltatónál dolgozik, melynek tulajdonosa – részben vagy egészben – azonos a munkaviszony szerint foglalkoztató tulajdonosával, vagy a két munkáltató közül legalább az egyik valamely arányban tulajdonosa a másik munkáltatónak, vagy a két munkáltató egy harmadik szervhez kötődő tulajdonjogi viszonya alapján áll kapcsolatban egymással. A törvény szabálya megfelel a kérdésben rendelkező uniós irányelvnek, amely lehetővé teszi, hogy az azonos tulajdonban lévő két foglalkoztató egymáshoz, vagy a munkáltató a tulajdonában álló másik munkáltatóhoz munkavállalót rendelhessen ki. A kirendelés mellőzhetetlen fogalmi eleme az ingyenesség. Mindennek kimondására a munkaerő-kölcsönzés intézményesített bevezetése miatt került sor, ugyanis ha a foglalkoztató az alkalmazottak átengedéséért ellenértéket fizet, már nem kirendelés, hanem a munkaerő-kölcsönzés valósul meg. Az ingyenesség a törvény szövegében ellenszolgáltatás nélküliséget jelent, nem minősül ellenszolgáltatásnak, ha a két munkáltató megállapodása alapján a munkabért, az ezzel járó közterheket és a kirendeléssel felmerülő költségeket az a munkaadó viseli, amelyhez a munkavállalót kirendelték. Ugyancsak nem sérti az ingyenesség követelményét, ha a munkáltatók között díjfizetéssel, illetve egyéb elszámolással – a kirendelésen kívül eső okból – valamely szolgáltatás igénybevétele miatt kerül sor. Kirendeléskor az egyes korlátozó szabályok, a bérfizetés és a költségtérítés tekintetében a kiküldetésnél meghatározott rendelkezések figyelembevételével kell eljárni.

Az európai uniós normáknak megfelelően a törvény szabályokat állapít meg a kirendelés, valamint a munkaerő-kölcsönzés vagy kiküldetés alapján külföldi munkáltató munkavállalójának Magyarországon történő munkavégzésére. Ekkor általános szabályként a leghosszabb munkaidő, illetve a legrövidebb munkaidő mértéke, a fizetett éves szabadság legalacsonyabb mértéke, a legkisebb munkabér, a munkaerő-kölcsönzés feltételei, a munkavédelmi feltételek, a terhes, illetve kisgyerekes nők, valamint a fiatal munkavállalók munkavállalási és foglalkoztatási feltételei, továbbá a férfiak és a nők egyenlő elbírálásának elve, valamint a hátrányos megkülönböztetésük tilalma tekintetében a magyar munkajog szabályai az irányadóak.

A magyar jog alkalmazása alól a törvény eltérési lehetőséget teremt, mindennek feltétele, hogy a kirendelt (kiküldött, kölcsönzött) munkavállalóra a foglalkoztatása alapján egyébként vonatkozó jog, illetve a felek eltérő megállapodása kedvezőbb szabályokat biztosít. Az említett törvényi rendelkezés az EU-jogharmonizáció kapcsán került a jogszabály szövegébe, az Mt. nem tesz különbséget a munkavállalók között aszerint, hogy az Európai Unió valamely tagállamából vagy harmadik országból érkeznek-e Magyarországra, mivel a vonatkozó EU irányelv alapján a nem tagállamban alapított vállalkozás nem részesülhet kedvezőbb elbánásban a tagállami vállalkozásoknál. Az irányelv szabályaihoz tartozik az is, hogy a belföldi munkáltatóval munkaviszonyban álló külföldi kirendelése, kiküldetése esetleg kölcsönzése esetén a munkavégzés helyeként megjelölt államban irányadó jogszabályi rendelkezés hiányában az említett magyar jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni (Mt. 106/A §).

A Legfelsőbb Bíróság Munkaügyi Kollégiumának 123. számú állásfoglalása szerint a kirendelés során bekövetkezett egészségkárosodás következményeiért az a munkáltató tartozik felelősséggel, amelyik a munkáltatói jogokat gyakorolta és amelyet – ehhez képest – a munkavállalóval szemben kötelezettségek is terheltek. Ha a munkáltatói jogokat az a

munkáltató gyakorolta, amelyikhez a munkavállalót kirendelték, és a kirendelő munkáltató tevékenysége a munkavállaló munkavégzésével nincs összefüggésben, azt a kérdést, hogy a kárt a munkáltató működési körén kívül első elháríthatatlan körülmény okozta-e, kizárólag a foglalkoztató munkáltató oldaláról kell vizsgálni és elbírálni. Egyéb esetekben a kirendelő vagy a foglalkoztató munkáltató csak akkor mentesülhet a kártérítési felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a károsodást előidéző ok nemcsak a saját, hanem a másik munkáltató működési körén is kívül esett, és az annak részéről sem volt objektíve elhárítható.

A kirendelés és az annak folytán végzett munka különféle helyzeteket idézhet elő mind az érdekelt munkáltatókat, mind pedig a kirendelt munkavállalót illetően. Vannak olyan esetek, amikor a kirendelés tartama alatt a munka irányításával kapcsolatos jogokat, továbbá a munkaviszony megszüntetését kivéve az egyéb munkáltatói jogokat az a munkáltató gyakorolja, amelyhez a munkavállalót kirendelték. Mint hogy ilyen esetekben a munkavállalóval szembeni kötelezettségek – így a kártérítési kötelezettség is – a foglalkoztató munkáltatót terhelik, és a munkavégzésre kizárólag a foglalkoztató munkáltatónak van befolyása, annak elbírálásánál, hogy az egészségkárosodást a munkáltató működési körén kívül eső elháríthatatlan ok okozta-e, azt kell vizsgálni, hogy az előidéző ok a foglalkoztató munkáltató működési körén kívül esett-e, és az annak részéről objektíve elhárítható volt-e. Előfordulhat, hogy bár a munkáltatói jogokat a foglalkoztató munkáltató gyakorolja és a munkavállalóval szembeni kötelezettségek is őt terhelik, a munka végzésével kapcsolatban a kirendelő munkáltató tevékenységének is jelentősége van (például a munkavállalónak a foglalkoztató munkáltató részére végzett munkát a kirendelő munkáltató által üzemeltetett munkagéppel kell elvégeznie). Ebből a helyzetből a köteleességét végző munkavállalóra nem származhat hátrány.

A munkavállaló szempontjából közömbös, hogy a foglalkoztató munkáltatónál elszenvedett károsodást előidéző ok melyik munkáltató működési körével függ össze, és az melyik munkáltató részéről volt objektíve elhárítható. Ehhez képest annak megállapításánál, hogy a károsodást a munkáltató működési körén kívül eső ok okozta-e, azt kell vizsgálni, hogy az előidéző ok mindkét munkáltató működési körén kívül esett-e, és az mindkét munkáltató részéről objektíve elháríthatatlan volt-e. Ebből következően a foglalkoztató munkáltató a felelősség alól akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a károsodást előidéző ok nemcsak a saját, hanem a kirendelő munkáltató működési körén kívül esett, és annak részéről sem volt objektíve elhárítható.

Az Alkotmánybíróság is foglalkozott a kirendelés törvényi szabályainak alkotmányosságával, egy indítvány szerint ugyanis e rendelkezés ellentétes a szerződési szabadság alkotmányos elvével, mert a munkavállalót olyan munkáltatóhoz kényszeríti, amellyel nem áll jogviszonyban. Az Alkotmánybíróság az indítványt megalapozatlannak találta. A szerződési szabadság elve önálló alkotmányos jog, amelynek lényege, hogy a szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg, és a szerződésekre vonatkozó jogszabályi rendelkezésektől egyező akaratlan eltérhetnek. A munkavállalónak tehát szabadságában áll a munkaszerződésben kikötni a kirendelésre vonatkozó munkáltatói jog mellőzését. A törvény rendelkezése csak az erre vonatkozó megállapodás hiányában érvényesül, ilyen körülmények között a munkáltató kirendelésére vonatkozó lehetősége nem sérti a szerződési szabadság alkotmányos jogát, illetve a munkavállalónak a munka és foglalkozás szabad megválasztásához való jogát sem.

**A más munkáltatónál történő munkavégzés
Foglalkoztatási nehézségek miatt
(MT. 150. § (1) bekezdés)**

Az Mt. a más munkáltatónál történő munkavégzés harmadik eseteként mindegyre akkor teremt lehetőséget, ha a munkaadó a munkaviszonyból eredő foglalkoztatási kötelezettségének valamely, a működési körében felmerült ok miatt átmenetileg nem tud eleget tenni. A törvény erre a foglalkoztatási lehetőségre önálló jogintézményi megjelölést nem tartalmaz. Eltérően a kirendeléstől, ebben az esetben a más munkáltatónál történő munkavégzésnek nem feltétele a munkaadók közötti tulajdonjogi kapcsolat, valamint a dolgozó átmeneti „munkáltató váltására” nem általános jelleggel, hanem konkrét foglalkoztatási problémák megjelenésekor kerülhet csak sor. A munkaerő-kölcsönzéssel rokon elem, hogy elvileg bármely más munkáltatónál történhet a munkavégzés. A kölcsönzéstől elhatároló törvényi szabály, hogy a másik foglalkoztatónál történő munkavégzés ellenszolgáltatás fizetése nélkül történik.

A munkavállaló – akár csak az irányítás, a kiküldetés vagy a kirendelés esetében – a munkáltató egyoldalú akarata, utasítása alapján végez átmenetileg másik foglalkoztatónál munkát. A munkavégzésről tehát csak a két munkáltatónak kell megállapodnia, a munkavállaló hozzájárulása mindehhez nem szükséges. A foglalkoztatási problémák miatti más munkáltatónál történő munkavégzés egyes tartalmi kérdéseire a kirendelés szabályait kell megfelelően alkalmazni. Így általános szabályként ekkor is a munkaszerződés szerinti munkabér jár, lehetőség van átirányítás keretében más munkakörre tartozó feladatok ellátására is, a munkáltatói jogokat természetesen az a munkaadó gyakorolja, amelynél a munkavégzés folyik, a munkaviszony megszüntetésének jogát azonban csak a dolgozóval jogviszonyban álló munkáltató gyakorolhatja. Az átmeneti foglalkoztatási szituációban alkalmazni kell a kollektív szerződés munkaidőre és pihenőidőre vonatkozó rendelkezéseit is. Megvizsgálva a munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás lehetőségeit, fel kell hívnunk a figyelmet egy összeszámítási szabályra, amely a felsorolt jogintézmények alkalmazásának időbeli korlátját is jelenti. Az átirányítás, a kiküldetés, a kirendelés, valamint a foglalkoztatási problémák miatt más munkáltatónál elrendelt munkavégzés időtartamát össze kell számítani, s ezek együttes mértéke naptári évenként a százötz munkanapot nem haladhat meg. Fel kell hívnunk a figyelmet arra is, hogy mindettől el lehet térni, de ehhez a munkáltatónak partnerként olyan szakszervezetet kell találnia, amely az erre vonatkozó lehetőséget biztosító kollektív szerződést aláírja.

Bérlakásépítés a Quadrát modellje alapján Kire épít a bérlakásprogram?

Az tény, hogy bérlakásokra szükség van. Az is biztos, hogy az állam nem képes a szükséges mennyiséget megépíteni, így hát igyekeznek a magántőkét is bevonni az építkezésekbe. Zettisch Ferenc, a Quadrát Kft. főmérnöke elkészített egy figyelemre méltó elemzést arról, hogy a kis- és vállalkozások, szövetkezetek képesek-e egyáltalán bekapcsolódni a kormány által – egyenlőre még csak elvi kinyilatkozásokban - oly erősen ösztönzött bérlakásprogramba. A kérdés tulajdonképpen az, hogy az adott lakáspolitikai, lakáspiaci körülmények között, a tény- és számszerű pénzügyi mutatók alapján, értékesítés vagy bérlakás céljára érdemes-e új lakásokat építeni. A tanulmány nyomán követi, hogy a beruházó üzleti és befektetési szempontból, tőkeigényesség, finanszírozási lehetőségek, várható hozamok és várható kockázatok alapján milyen alternatívában gondolkodhat a lakáspiacon. Ugyanakkor figyelemmel kíséri, hogy az állami szektornak milyen terhekkel és eredményekkel kell számolnia az adott modell esetében.

Három alternatíva áll rendelkezésre az adott elemzésben. Az első az állam által ösztönözni kívánt bérlakásépítés, a második az értékesítési céllal történő lakásépítés és a harmadik e kettő kombinációja.

Az infláció a modellekben változtatható, a tizenhat évre átlagosan 4,44 százalékkal számol. Az adott makrogazdasági feltételek függvényében és jelenleg hatályos szabályozási rendszerben az NLP elképzelései szerinti tizenöt évre vetítve számolja ki a beruházások megtérülését.

Az első modellben (M1) a bérházat a tizenhatodik évben értékesítik és realizálják az összes hozamot.

A második modellben (M2) a projekt az induló saját tőkéből és bankhitelből, a tőke és profit visszaforgatásával, két éves ciklusokban történő értékesítésből 968 lakást teremt meg. A tizenhatodik évben realizálja az összes hozamot.

A harmadik modellt (M3) az első kettő kombinációjával hatvan százalékban értékesítés céljára, negyven százalékban bérlakás funkcióra tervezik. Ebben az esetben is folyamatosan kétévenként új lakásokat építve szintén 968 lakás épül meg. Ez a modell tőkeigényét tekintve tízszer nagyobb önerőt követel meg, ami a beruházónak nem áll rendelkezésére, tehát külső forrást (kockázati tőkét) kell igénybe vennie.

Mivel alapvetően eltérő profilú és funkciójú beruházási modelleket elemez a tanulmány, ezért a modellek azonos futamidőre helyezésével vizsgálja az elérhető hozamokat és kockázatokat nettó jelenérték (NPV) és belső megtérülési ráta (IRR) számításokkal.

Jelenleg az ingatlanpiacon befektetni szándékozó vállalkozó több lehetőség közül választhat. Az ingatlanbefektetési alapok éves hozama átlagosan tizenöt százalék. Az értékesítési célú projektek tíz-tizenöt százalék éves hozamot eredményeznek. A tizenöt százaléknál kisebb megtérülési ráta a befektető szempontjából már nem versenyképes.

A beruházó oldaláról az értékelés szempontjai, a beruházás nettó bevételeinek, kiadásának és eredményeinek meghatározása, a nominál pénzfolyamok diszkontálása, a nettó jelenérték, a CASH FLOW, a beruházás finanszírozási igényeinek és a beruházás hozamának meghatározása volt. Állami oldalról pedig a beruházás nettó állami bevételeinek, kiadásainak és eredményének meghatározása, nettó állami jelenérték, valamint a beruházás állami belső megtérülési rátájának meghatározása volt.

Miután az egész tanulmány bemutatására nincs mód, csak a legalapvetőbb mutató, a belső megtérülési ráta feltüntetésével is jól látszik az eredmény. Az eredmények a *beruházó szempontjai szerint* egyértelműen az értékesítési célú projektet mutatják a legelőnyösebbnek, majd a kombinált modell következik és a bérlakáscélú a legelőnytelenebb modell.

1. Táblázat Beruházási adatok	
Belső megtérülés ráta / IRR	
M1:	6,13%
M2:	15,83%
M3:	7,96%

Az állam szempontjából szintén az értékesítési célú a legelőnyösebb, a kombinált is rendkívül előnyös, legelőnytelenebb a bérlakás modell.

2. táblázat Állami pénzügyi eredmények	
Belső megtérülés ráta / IRR	
M1:	12,48%
M2:	30,74%
M3:	26,20%

Az elemzés szerint a bérlakásmodell hibapontjait nem a megvalósítás, hanem a hosszú távú működtetés kockázatai jelentik. A teljes futamidő alatti eredmény csak száz százalékos bérbeadás esetén valósítható meg, ami csak állami garanciával biztosítható.

Az értékesítési modell kockázata a rövid, két éves futamidő miatt jóval alacsonyabb, mivel képes a gazdasági körülmények változásait követni. A kombinált modell ötvözi az első kettő kockázatait.

Végső konklúzióként megállapítható, hogy egyik bérlakásmodell sem jelent a mai viszonyok szerint reális alternatívát a befektetők, vállalkozók számára. A hosszú távú bérlakást, mint befektetési modellt a jelenlegi adótörvények és számviteli törvények huszonöt százalékos ÁFÁ-val terhelik. Amíg az értékesítési modellnél a vállalkozás nettó költség és nettó bevétel elszámolású (ÁFÁ-t befizeti és visszaigényli), addig a bérleti modelleknél a befektető nem nettó, hanem huszonöt százalékkal magasabb bruttó szinten kell, hogy a költségeket elviselje. A megépült épületet bruttó áron aktiválhatja, és tizenöt év múlva másodértékesítésben bruttó áron adhatja el. Azaz a huszonöt százalékkal nagyobb és tizenöt évig tartó többlet teher, annak kamataival együtt óriási mértékben (ötven százalékkal!) rontja a bérleti beruházás hozamát és eredményességét, így az nem tud versenyképesé válni.

A jelenlegi támogatott hitelezési rendszerben a bérlakás jóval nagyobb arányú, ötvenöt százalék beruházói önerőt igényel, az értékesítési modell harminc százalékához képest. Rendkívül nagy aránytalanság tapasztalható hosszútávon az egy lakásra fordított állami támogatás mértékében, a tervezett hatvanhat százalékos bérlői támogatással ötszörös támogatást élvez egy bérlakás egy értékesítési lakáshoz képest. Így semmiképpen sem javul a

befektető beruházási pozíciója, rendkívüli terhet és aránytalanságot visel a költségvetés, egyedül a bérlő élvez rendkívüli hasznot.

A Quadrat nem csak felvázolja a problémákat az NLP elképzeléseit illetően, hanem javaslatokat is tesz a kivitelezhetőség érdekében. Elsősorban az adó és számviteli törvény módosítása szükséges annak érdekében, hogy a befektető a létesítéskor visszaigényelhesse az ÁFA tartalmát, és azt a kilépéskor fizesse be az államnak. Szükség van egy hosszú távú támogatott finanszírozási rendszer kidolgozására, javaslatuk szerint az egész projektben a nettó beruházási érték harminc százalékát képviselné az önerő. Indokoltnak tartják a bérlői támogatások mértékének lényeges csökkentését, és az így felszabaduló forrásokat az állam a hitelezési támogatásokra fordíthatná.

Megkezdte működését a munkaügyi adatbázis

2004. május 1-jétől megkezdte működését az Egységes Magyar Munkaügyi Adatbázis (EMMA), amely a Munka Törvénykönyvének hatálya alá tartozó mintegy 2,5 millió munkavállaló és az őket foglalkoztató több mint háromszázezer munkaadó naprakész munkaügyi adatait tartalmazza. Az érintettek – kizárólag személyesen – igényelhetik a lakóhelyük szerint illetékes munkaügyi kirendeltségeken a PIN kódot, amelynek segítségével telefonon és Interneten keresztül is hozzáférhetnek saját adataikhoz – jelentette be az EMMA számítógépes központját felavató Burány Sándor foglalkoztatáspolitikai és munkaügyi miniszter.

A munkavállalók az adatbázis alapján például ellenőrizhetik, hogy munkaadójuk bejelentette-e őket, s ha igen, akkor milyen feltételekkel. Az adatbázisba a munkavállalók személyi adatai mellett az alabér és a munkaidő hossza, valamint a szakképzettség is bekerül. A munkáltatók pedig telefonon és Interneten is eleget tehetnek bejelentési kötelezettségüknek.

A már fennálló munkaviszonyokról azonban nem kell újra jelentést tenniük a vállalkozásoknak, mivel azokat az induló adatbázis már tartalmazza, csak a változásokról kell beszámolniuk. (Az EMMA a 185-ös telefonszámon vagy a www.emma185.hu internetes címen érhető el.)

Az új nyilvántartástól a munkaerőpiac átláthatóvá tételét, a szürke- és a feketegazdaság kiszűrését várja a kormányzat. A szaktárca szerint az új adatbázis a különféle munkaerő-piaci statisztikáknak is alapja lehet, s ezentúl nemcsak a kérdőíves kutatásokból lesz sejthető, hogy milyen folyamatok zajlanak a munkaerőpiacon, hanem pontos és naprakész információk állnak majd rendelkezésre.

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2004. április 06-tól – 2004. május 04-ig)

2004: XVI. tv. **MK 42. szám**

A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény módosításáról

2/2004. (MK 42.) MNB közl. **MK 42. szám**

A jegybanki alapkamat mértékéről

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. Törvény 12. §-a értelmében közöljük, hogy a jegybanki alapkamat mértéke – 2004. április 06. napjától – 12%.

6752/2004. (IV.15.) Korm. r. **MK 47. szám**

Az Egységes Munkaügyi Nyilvántartással kapcsolatos bejelentési és nyilvántartási kötelezettség szabályozásáról

74/2004. (IV.15.) Korm.r. **MK 47. szám**

A fogyasztók védelme céljából a jogsértéstől eltiltó határozatokról szóló 98/27/EK irányelv szerinti minősített szervezetek jegyzékébe való felvételre irányuló eljárásról

13/2004. (IV.16.) IM r. **MK 48. szám**

A fogyasztói érdekek védelme érdekében a jogsértés megszüntetésére irányuló eljárásokról szóló 98/27/EK irányelv mellékletében meghatározott irányelvekkel összeegyeztethetőséget teremtő jogszabályok felsorolásáról

20/2004. (IV.21.) PM r. **MK 51. szám**

Az elektronikus számláról

18/2004. (IV.25) FMM r. **MK 55. szám**

Az Egységes Munkaügyi Nyilvántartás keretében használt azonosító kódok képzésére, kiadására és alkalmazására vonatkozó szabályokról

2004: XXVII.tv. **MK 56. szám**

Egyes pénzügyi tárgyú törvények jogharmonizációs célú módosításáról

109/2004. (IV.27) Korm.r. **MK 57. szám**

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet módosításáról

2004: XXVII.tv. **MK 56. szám**

Egyes pénzügyi tárgyú törvények jogharmonizációs célú módosításáról

2004: XXVIII.tv. **MK 58. szám**

A foglalkoztatással összefüggő egyes törvények módosításáról

2004: XXIX.tv. **MK 58. szám**

Az európai uniós csatlakozással összefüggő egyes törvénymódosításokról, törvényi rendelkezések hatályon kívül helyezéséről, valamint egyes törvényi rendelkezések megállapításáról

12/2004. (IV.29) BM-GKM e.r.**MK 59. szám**

A felvonók biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról szóló 108/2001. (XII.23.) FVM-GM együttes rendelet módosításáról

2004: XXX.tv.**MK 60. szám**

A Magyar Köztársaság Országgyűlésének 2004. évi XXX. Törvénye a Belga Királyság, a Dán Királyság, a Németországi Szövetségi Köztársaság, a Görög Köztársaság, a Spanyol Királyság, a Francia Köztársaság, Írország, az Olasz Köztársaság, a Luxemburgi Nagyhercegség, a Holland Királyság, az Osztrák Köztársaság, a Portugál Köztársaság, a Finn Köztársaság, a Svéd Királyság, Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága (az Európai Unió tagállamai) és a Cseh Köztársaság, a Litván Köztársaság, a Magyar Köztársaság, a Máltai Köztársaság, a Lengyel Köztársaság, a Szlovén Köztársaság és a Szlovén Köztársaság között, a Cseh Köztársaságnak, az Észt Köztársaságnak, a Ciprusi Köztársaságnak, a Lett Köztársaságnak, a Litván Köztársaságnak, a Magyar Köztársaságnak, a Máltai Köztársaságnak, a Lengyel Köztársaságnak, a Szlovén Köztársaságnak és a Szlovák Köztársaságnak az Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló szerződés kihirdetéséről.

1/2004. (V.4.) MNB r.**MK 62. szám**

A jegybanki alapkamat mértékéről