

Ülést tartott az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány kuratóriuma és felügyelő bizottsága

Az Otthonunk Alapítvány kuratóriuma és felügyelő bizottsága 2004. április 8-án együttes ülésen megtárgyalta és elfogadta az alapítvány 2003. évi mérlegét 1,435 eFt eszközök és források megegyező főösszeggel, valamint a 2004. évi költségvetési előirányzatot. Az alapítvány 2004. évi terveiről következő számunkban részletes tájékoztatást adunk.

Domborműavatás a Szövetség székházában

A Szövetkezetek Nemzetközi Szövetségének 1904-ben Budapesten tartott VI. Kongresszusa 100. éves jubileumi megemlékezése alkalmából az Országos Szövetség Szabadság téri székházának I. emeleti fordulójában gróf Károlyi Sándorról készült bronz dombormű avatása történt meg 2004. április 1-jén. A domborművet az ÁFEOSZ, az OTSZ, az OKISZ közösen a LOSZ-szal készítette el a magyar szövetkezeti mozgalom kiemelkedő egyéniségéről. A domborműavatáson megjelent és részt vett Ivano Barberini, az SZNSZ elnöke, Pauline Green, az SZNSZ Európa elnöke is. Az avatóbeszédet Bartus Pál az ÁFEOSZ elnöke tartotta, majd a dombormű felavatását követően Farkas Tamás, LOSZ elnök helyezte el koszorút. A dombormű Máté György művész alkotása. Az avatási ünnepségen a domborművet készítő szövetségek vezető tisztségviselői mellett a magyar szövetkezeti mozgalom számos kiemelkedő személyisége is részt vett.

(a kép külön mellékelve)

Ülést tartott a LOSZ Elnöksége

2004. május 25-én kedden Gyulán tartja a LOSZ a küldöttgyűlését.

A LOSZ Elnöksége 2004. április 7-én tartotta soron következő ülését. A testület megvitatta és elfogadta az Országos Szövetség 2003. évi mérlegét és eredménykimutatását és a 2004. évi szövetségi költségelőirányzatot.

Az elnökség megvitatta a 2004. május 25-én Gyulára összehívott országos küldöttgyűlés testületi anyagát és meghozta azokat az intézkedéseket, melyek a küldöttgyűlés zavartalan lebonyolítása érdekében szükségessé vált. (Az Otthonunk e száma a Nemzeti Lakásprogramhoz kapcsolódó napirend előterjesztési anyagát teljes terjedelemben hozza.) További napirendek között tájékoztató jelentést hallgatott meg az elnökség a Nemzeti Civil Alapprogram (NCA) működésével kapcsolatos kérdéstről. A tájékoztatót Barabás Miklós az NCA Tanács tagja vezette be, aki hasznos és a jövőt illetően is értékes kiegészítő információkat adott a későbbiekben kiírásra kerülő pályázati lehetőségekről. Az erről szóló tájékoztatót az Otthonunk külön helyen tartalmazza. Az elnökség a testületi ülésen döntött a küldöttgyűlésen átadandó kitüntettekéről is.

ELŐTERJESZTÉS
a LOSZ Küldöttgyűlésének
a Nemzeti Lakáskonceptióból fakadó érdekképviselési feladatokról, időszaki, ágazati
helyzetértékelésről

Röviddel a most folyó kormányzati ciklus félidejétől indokolt érdekképviselési szempontból áttekinteni a kormány lakáspolitikai célkitűzéseit, azok megvalósulását, illetve az ezekből leszűrhető ágazati feladatainkat.

Előzmények:

2002-ben a választási kampányidőszakban mind a kormányzó, mind az akkor ellenzékben lévő pártok kiemelt választási és kormányprogram célként jelölték meg a hazai lakásviszonyok fejlesztését, a FIDESZ kormány által elindított építési, felújítási folyamatok felgyorsítását és a lakástámogatási rendszer korszerűsítését. Az MSZP vezette koalíció hatalomra kerülésekor lendületes intézkedések történtek:

- deklarálták, hogy az előző kormány lakáspolitikai intézkedéseit alapvetően folytatni kívánják, esetleg némi korrekció válhat szükségessé (Széchenyi terv, lakástámogatás, lakásvásárlási kedvezmény stb.),
- a lakásügy a Belügyminisztériumhoz került szakmai irányításként. Létrejött a Nemzeti Lakásprogram Iroda (a MeH keretén belül) 15 éves lakáskonceptió elkészítésének feladatával, kormány megbízotti irányítással.
- megújult az érdekegyeztető rendszer, megalakult a Nemzeti Lakáspolitikai Tanácsadó Testület (NLTT) és a korábbi gyakorlat szerint folytatódott az Építési Fórum is,
- komoly bel- és külföldi érdeklődés mellett kormányzati igény mutatkozott az érdekképviselésekkel való kapcsolatok normalizálására, a nemzetközi tapasztalatok határozottabb befogadására.

I.

A választást követő politikai arrogáns hangulat lecsitulásával megkezdődött egy érdemi munka is. A Nemzeti Lakásprogram Irodához szakmai és civil szervezetek sora juttatta el javaslatait a hosszú távú nemzeti lakásprogram mind sikeresebb megalkotása érdekében. A határidő - 2002. december 31. - fészesnek, de tarthatónak bizonyult. Az NLTT több ülésén foglalkozott is vele, míg határidőre el is készült. Az elképzelés szerint előzetes kormányzati jóváhagyással társadalmi vitára bocsátás, majd a vita alapján az összesített programot kormány és parlamenti konszenzusos elfogadás után megvalósítási fázisba hozzák. Az elképzelések mind határidőkben, mind elfogadás tekintetében is csak részben valósultak meg, de elkerülhető tény az is, hogy több mint egy évvel a nemzeti lakásprogram vitára bocsátása óta ma sincs kormány által közzétett, nyilvános és meghirdetett hosszú távú nemzeti lakásprogram, arról már nem is szólva, hogy ennek a programnak tárgyévekre lebontott végrehajtási melléklete sincs.

A Nemzeti Lakásprogram készítési folyamata mellett felülvizsgálatra kerültek a korábbi kormány lakásprogramjának elemei is, így gyakorlatilag (névleg) megszűnt a Széchenyi terv, némileg átalakult a pályázati rendszer, kettéválva, csaknem a korábbiakkal megegyező pályázati szöveggel a GM és a BM jelentős késéssel adta ki 2003-ban a pályázatokat, melyek elbírálása elhúzódó volt, de döntően befogadásra kerültek a pályázói ajánlatok.

A lakáspolitikában felelős, mértékadó kormányzati személyek időszaki, olykor hektikus megnyilatkozásai a támogatási rendszerrel összefüggésben (különösen az új és használt lakásvásárlással kapcsolatban) a piacot, a piaci szereplőket elképzeléseik megváltoztatására,

gyakran előrehozott lakásvásárlások kényszerhelyzetébe hozták, ami a bizonytalanság mellett bizalmatlanságot, kiszámíthatatlanságot eredményezett. Az építőanyag ipar, a kivitelezők, a vásárlók a várakozásoktól eltérő adatokkal reagáltak a kormány, e tekintetben összehangolatlan, koncepciótlan megnyilatkozásaira.

Hasonló helyzet alakult ki a jogalkotásban is, a meghirdetett törvénycsomag (társasház, lakásszövetkezet, ingatlan-nyilvántartás, lakbértámogatás) beterjesztése helyett csak a társasházi törvényjavaslat jutott el az Országgyűléshez, a többi törvénycsomagban szereplő tervezetről félreérthető vagy halogató nyilatkozatok keltettek szintén nem kívánatos közhangulatot.

Az ország gazdasági és költségvetési helyzete a várakozásoktól eltérően 2003-ban szintén jelentősen romlott, ami a banki alapkamat drasztikus emeléséhez, a lakástámogatási rendszer jelentős átalakításához vezetett. A gazdasági helyzet romlása, a jogalkotási késedelmek, a nemzeti lakásprogram hivatalos meghirdetésének – mai napig tartó - csúszása oda vezetett, hogy minden felelős politikai megnyilatkozó korábbi kedvező helyzetre utaló nyilatkozata annulálódott, hitelét veszítette, így a jövőbe vetett bizalom is megkérdőjelezhető. A legnagyobb bizalomvesztés a mintaprojektek megvalósításának elmaradásában és bérlakásépítés beindításának hiányában jelölhető meg.

A fenti előzményekhez sorolható a lakásszövetkezeti gazdálkodást érintő 2004. évi adó és kormányrendelet módosítási folyamat, ami határozott és erőteljes érdekképviseleti fellépés és aktív közreműködés alapján kedvezőbb végkifejletet eredményezett. Szólni kell a társasházi törvényről is, ami bár kedvezőbb feltételeket biztosít a társasházaknak az előző törvény adta keretknél, fogadtatása – a túlzott és megalapozottsággal nem rendelkező (pl. jogalanyiség) elvárások miatt – azonban a várakozásoktól jóval elmarad. Pozitív, de ugyanakkor fenntartásokkal is teli (valós önállóság-e, hatáskör elégséges-e, stb.) az OLÉH létrejötté, ami csak jelentősebb idő elteltével válik reálisan értékelhetővé.

Az előzményeket vizsgálva tárgyilagosan el kell fogadni, hogy a folyamatosan romló kormányzati lakáspolitikai intézkedések lényegében annak is köszönhetőek, hogy a magyar gazdaság sem hozta azokat az eredményeket, amelyek ellentételezték volna a túlzott költségvetési támogatási igényeket támasztó korábbi kormányzati érából is származó elvárásokat. Így került szöges ellentétbe a választási ígéreteket tartalmazó elsődleges kormányzati lakásprogram és a romló gazdasági helyzetből adódó, korlátozott cselekvőképességgel bíró költségvetés. Ezt az ellentmondást a kormány nem ismerte fel kellő időben, megnyilatkozásai nem előrelátók és megalapozottak voltak, így a lakásgazdálkodási szféra szereplőiben – hiába a nem kielégítő gazdasági helyzetre való visszarendeződési döntések indokoltsága – csalódottságot eredményeznek. Kétségtelenül el kell azonban ismerni a kormány azon intézkedéseit (mint pl. a szociálpolitikai támogatás jelentős emelése), melyek a súlyos gazdasági, költségvetési helyzet mellett is megvalósultak.

II.

Várható intézkedések

A kormány – ígéretei ellenére – legnagyobb adósságot a jogszabályi környezet létrehozásának elmulasztásában hozott. 2004. tavaszán, vagy talán még később léphetnek hatályba a lakbértámogatás előírásai, a lakásszövetkezeti törvény, az ingatlan nyilvántartás, az épített környezet védelméről, az építés-igazgatásról szóló (hogy csak a legfontosabbakat említsük) jogszabályok. Kérdéses a pontos kibocsátási, hatálybalépési időpont, ami egyúttal a tervezhetőség, előkészület lehetőségétől, evvel együtt további késedelmes alkalmazhatóságtól, megvalósíthatóságtól fosztja meg a lakásügy érintett szereplőit.

Világos és egyértelmű kormányzati akarat kinyilvánítás is szükséges a nemzeti lakáskonceptióról, ami ugyancsak a közeljövő intézkedései közé sorolható. Ígéretes elvárások

fogalmazódtak meg a kormány felé a zászlóshajó programok megvalósítása iránt is, melyekről egyre kevesebbet hallani.

A bérlakásépítés és felújítás célra szolgáló pályázati feltételek és azok kihirdetése is rövidtávon várhatóak, azonban minél később jelennek meg, annál kevésbé valószínű, hogy még 2004-ben a pályázati célok ténylegesen is megvalósíthatóvá válnak. A pályázati feltételek életszerűségének hiánya, egyszerűsége törekvés helyett túlburjánzóvá, nehézkessé válása, valamint a késedelmes kibocsátás, hosszú elbírálási és szerződéskötési határidő azt sugallja, mintha a döntéshozók ezzel a tárgyévi költségvetési keretösszegek valós felhasználásának elodázását, mintegy tudatos, előre beépített költségvetési megtakarítás elérésére törekednének.

III.

A Lakásszövetkezeti, társasházi elvárások

A LOSZ alapvetően a kormányzattól a lakásszövetkezetek és társasházak törvényi szabályozását, e két házkezelő szervezet működését elősegítő törvényi, jogszabályi környezet javítását várta és várja a mai napig is. Melyek ezek:

- távhőtörvény felülvizsgálata,
- a közműves vízellátásról szóló jogszabály módosítása,
- a bérlakásépítésbe történő bekapcsolódás megvalósítása,
- a lakóépületek felújításának felgyorsítása, (különösen az energia-megtakarítást elősegítő programok bővítése)
- az építési, felújítási pályázatok áttekintése, egyszerűsítése, életszerűvé tétele,
- a tetőtér-beépítési lehetőségek kedvezőtlen körülményeinek áttekintése,
- az önkormányzatokkal való szorosabb együttműködés és a helyi lakáspolitikába hatékonyabb érvényre juttatása,
- fogyasztóvédelem, érdekképviselő, civil nemzeti alap

A fenti felsorolást áttekintve megállapítható, hogy a társasházi törvényt leszámítva valóban érdemi előrelépés nem történt. Értékelve az egyes kérdésköröket, az alábbiakat szükséges kihangsúlyozni:

Lakásszövetkezeti törvény

Az ágazat 1994 óta várja felelős politikai ígéretet követően. A lakásszövetkezetek nemcsak sajátos tevékenységükre, néhány szövetkezeti típushoz kapcsolódó kedvezőtlen megítélésre hivatkozással indokolták önálló törvény megalkotását, hanem a lakáspolitikához való szorosabb kapcsolódással, fejlődésük kibontakozásának megnövekedő esélyével, az EU tagsággal összefüggő áttekinthetőbb jogharmonizációs folyamat megvalósításával is.

Ezek az érvek csaknem minden esetben befogadást nyertek, azonban ennél több valójában nem történt. Szomorú, de ki kell mondani: az ágazati törvénytervezet több alkalommal elért már jelentős előrelépést, amiben az érdekképviselő számára biztosítódott az elvárt közreműködői szerep. Amikor azonban a tervezetek a kormány elé kerülés fázisába jutottak, olyan módosítási és változtatási javaslatok kerültek a tervezet előzetesen már leegyeztetett szövegébe, melyek az érdekképviselői állásponttal ütköztek, az érdekképviselő számára a lakásszövetkezetektől kapott felhatalmazást, mozgásteret

Lényegesen meghaladták, így elutasító álláspontot kellett kinyilvánítani, ami egyúttal - jobb, kedvezőbb helyzetet nem várva, azzal egyetértve - a tervezet napirendről való levételét eredményezte. Ez történt 1996-ban, de megismélni látszik 2004-ben is. A LOSZ és az általa képviselt lakásszövetkezetek joggal várják el, hogy ez az érdemtelen állapot végre

nyugvópontra jusson és az egységes szövetkezeti törvénytől függetlenül a lakásszövetkezeti törvény jogalkotási folyamata végre lezáródjon. Ágazatunk támogatja azt az indítványt, hogy a kormány az egységes szövetkezeti törvénybe integrálja a lakásszövetkezeti szabályokat, ha az a tervezett időpontban elkészül.

Társasházi törvény

A társasházak 1997. után 2003-ban is indokoltan a törvényalkotás szereplőivé váltak. A LOSZ támogatta és közre is működött a törvény megalkotásában. A szakmai kör azonban élesen támadja a megszületett törvényt, attól mind az előkészítés társadalmi vitájában - aminek megvalósulását utólag vitatják is, - mind a törvényalkotás tényleges munkájában jóval többet reméltek, mint ami reálisan megvalósulhatott. Ezzel részben egyetértünk, részben elutasítjuk. Egyet kell értenünk azzal az állásponttal, hogy a társasházaktól is meg kell követelni az egyéb szervezetekre vonatkozó gazdálkodási szabályokat, annak a belső ellenőrzésen is túlmutató szabályozott ellenőrizhetőségével együtt, rájuk is érvényesíteni kellett volna a statisztikai adatszolgáltatást, de a nyilvántartásuk kérdése sem tekinthető megnyugtatónak. Mindezek a kérdések a hasonló, vagy tevékenységükben teljesen megegyező más szervezetekkel való egyenlő elbánás elvéből következne. Félreérthetőnek tartjuk a törvény társasház-kezelési tevékenység vállalását, szabályzó szakaszát, melyből a lakásszövetkezetek vállalkozási lehetősége csak értelmezési úton következtethető ki. A társasházi szabályozás elkészülte még inkább indokolja a lakásszövetkezetek hasonló törvényi szabályozását.

Távhőtörvény

A távhőszolgáltatás szabályozása indokolt volt, felülvizsgálata azonban húzódik, annak ellenére, hogy a mérésre történő átállás nem volt zökkenőmentes, továbbá végrehajtása sem történt meg teljes körűen. Adós maradt a törvény a kapcsolt hőközpontok sok vitára okot adó megoldásának rendezésével, annak pénzügyi, finanszírozási kérdéseinek tisztázásával. Súlyos gondok adódtak a számlázások körül is, a tulajdonos-fogyasztó korábban is vitatott nem életszerű megfogalmazása miatt. Aktuális kérdés ma is a hődíj és az alapidíj aránya, az ebből fakadó fogyasztó kiszolgáltatottság, az árképzésben kialakult viták ma az önkormányzatok szintjén egészségesen nem oldhatók meg, nem lehet az önkormányzat jó tulajdonos és egyidejűleg lakossági fogyasztóvédelmi képviselő is. Mindezek a gondolatok a távhőtörvény mielőbbi átgondolt felülvizsgálatát szorgalmazzák.

Közműves vízellátásról szóló jogszabály

A lakásszövetkezetek, társasházak körében ez a kérdés az egyik legfájóbb, ami hosszú idő óta nem oldódik meg annak ellenére, hogy több szakmai egyeztetés, kompromisszum már rendeletmódosítási szintig is eljutott. Ez nemcsak szakmai kérdés, hanem etikai és politikai kérdés is. Tűrhetetlen, hogy a vizes lobbis akarata a közakarattal, az igazságos megoldással szemben érvényre juthat. A bekötési főmérő és a mellékmérők ügye, szabályaik gyakorlathoz igazítása, a szolgáltató indokolatlan hatósági szerepkörbe hozása joggal sérti a házkezelő szervezeteket, rajtuk keresztül a tagokat, tulajdonosokat, akik ráadásul a lakásszövetkezeti, társasházi vezetőkön kéri számon a társadalmilag is igazságtalan szabályozás adta helyzetet. A fogyasztóvédelem is felemelte e gyakorlat ellen a szavát, de felelős kormányzati intézkedés mégsem született.

Lakóépület felújítás, pályázatok, építés

A lakásszövetkezeti, társasházi lakóépületek állaga nemcsak a lakóközösségek érdeke, hanem nemzeti ügy is. Az építéssel egyenrangú felújítási tevékenység az elmúlt időszakban fokozódó költségvetési támogatást eredményezett. A tagi, tulajdonosi körben ez méltán váltott ki

elismerést. Mindemellett további elvárás is megfogalmazódott a támogatás folyósításának bürokratikus, nehézkes, sokszor áttekinthetetlen rendszerével kapcsolatban, valamint a pályázati kiírás feltételeinek egyszerűsítése, a közbeszerzési kötelezettség alóli kivonás, a kellő időben való kiírás, a gyorsabb bírálathoz, szerződéskötés tekintetében. Ezek a kérdések nem igényelnének mást csak jól felfogott lakossági igény befogadását. A panelprogram nem kap megfelelő szakmai propagandát, gyakran a lebontás is napirendre kerül. Ezeket a nemkívánatos, megalapozatlan, átgondolatlan kijelentéseket a kormánynak határozottan és egyértelműen vissza kell utasítani, és hitet kell tenni egy lendületesebb felújítási program megvalósítása mellett, különös tekintettel az energia-megtakarítást segítő korszerűsítések esetében. A felújításban növekvő lemaradások keletkeznek, ezt a folyamatot érzékelve, valamint a lakossági jövedelem és fizetőképesség gondjait elemezve a hitelfelvételi, hitelképességi gondokat is felül kell vizsgálni. Ismételten javaslatba hozzuk a lakásszövetkezeti és társasházi hitelgarancia intézményesített formájának megvalósítását. A lakásépítés az újratermelés szempontjából lényeges kérdés és egyúttal a pótlást is biztosítja. Ma azonban egészségtelen arányú a bér és a tulajdon arány. Ezen változtatni minél előbb szükséges. A lakásszövetkezetek szívesen bekapcsolódnának a nyugat-európában ismert (elismert) lakásszövetkezeti bérlakás építés programjába. Ehhez felajánlottuk a nemzetközi kapcsolatainkat, tapasztalatainkat, de a fogadókészséggel gondjaink vannak. Belátható a nemzetgazdaság nehéz helyzete, de a bérlakás építés igénye, szükségessége az átgondolt intézkedések meghozatalát, befektetői bizalmat kialakító környezet kialakítása az előkészítő munka szempontjából halaszthatatlan. Ezek a mulasztások évekre elhúzhatják a megvalósítást. Javasoljuk a tulajdonszerzés támogatásának mérséklésével a bérlakásépítés támogatását, így annak mielőbbi beindítását. E tekintetben megkerülhetetlen az önkormányzatok szerepvállalásában a befektetői, lakásszövetkezeti együttműködés újragondolása, elsősorban a már ismert nyugat-európai mintát alapul véve. Jelentős építési, fejlesztési lehetőség van az arra alkalmas tetőterek beépítésében. Ezt azonban a ma hatályos építésrendészeti előírások számtalan esetben korlátozzák. Ezek felülvizsgálata, újragondolása lendületet adhatna a tetőtér-beépítéseknek.

Fogyasztóvédelem, érdekképviselet, civil nemzeti alap

A társadalmi és civil szervezetek tevékenységük ellátása során elsősorban az általuk képviselt csoport érdekeit, azok működési környezetük javítását tekintik kiemelt feladatuknak. Ugyanakkor számos esetben tagjaik jogos panasa esetében fogyasztóvédelmi minőségben is indokolt eljárniuk. E tekintetben sajnos csak alapszabályi felhatalmazásukra, a fogyasztóvédelmi törvényben biztosított alkalmasságuk, jogszerű fellépésük igazolására van jogi lehetőségük, érdemi ügyek törvényes felvállalására, megbízóik által szakmailag is igazolt és elvárt eredmények elérésére csak igazán kirívó esetben van lehetőség. A Kormány a Nemzeti Civil Alaptörvény (NCA) megalkotásával, annak szervezeti struktúrája kialakításával jelentős lépést tett a civil társadalom helyzetbe hozására, de még távol vagyunk a nyugat-európai civil szervezetek fogyasztóvédelmi jogosítványaik biztosításától, e téren elérhető eredményességi összehasonlító mutatóktól. A lakásszövetkezetek, társasházak lakóépületet kezelnek és a házkezelési tevékenység során szükségszerűen kapcsolatba kerülnek tagjaikkal, tulajosaikkal, akik bírálataikban a házkezeléssel összefüggő közüzemi szolgáltatások ármegállapításai hatását is elpanaszolják, számos esetben a hátralékok növekedésében juttatják kifejezésre nem éppen a lakásszövetkezetek, társasházak működéséhez kapcsolódó indulataikat. Ez két oldalról is érinti házkezelő tagszervezeteinket (tagjainkat), egyrészt jelentősebb és hatékonyabb helyet kérnek a fogyasztói érdek érvényesítésébe, másrészt a hátralékok kezelésében is egyenlő elbírálást várnak a pénzügyi, közüzemi szolgáltatói tartozások területén jelentkező közös gondjaink felszámolásában. A lakásszövetkezeti hátralékok ma meghaladják az 1, 2 milliárd forintot és nem egy esetben a folyamatos

működés is veszélybe kerül. A lakásszövetkezetek nem lehetnek a szociális védőháló részei, e szervezeteknek adott műszaki, házkezelési és fenntartási, felújítási feladatok megoldását kell megszervezni. Ezért is jogos az igény a fogyasztóvédelemben, az önkormányzati együttműködésben e házkezelő szervezetek országos és regionális érdekképviselőinek meghatározó helyet és szerepet biztosítani. Az NCA megalkotása, 2004. évi működésének beindulása üdvözlendő. Számos civil szervezettel együtt a LOSZ és az Otthonunk Alapítvány is bizakodva várja a pályázatokat, a támogatási forrásokhoz történő hozzáférést. Kifogásoljuk azonban, hogy a törvényben kialakított Tanács és Kollégium által vázolt öt csoportban a lakásügy, mint az egyik legjelentősebb társadalmpolitikai szektor még csak megemlítésre sem került, így többek között a katasztrófavédelemmel is egy csoportba kell érdekeink érvényesítéséért harcba szállni. Ezen indokolt lenne elgondolkozni és a tapasztalatszerzéseket követő felülvizsgálat során a változtatást, megvalósítani. Ezt a LOSZ már most kezdeményezi.

IV.

Összefoglalva: a kormány lakáspolitikai intézkedései mélyen a várakozások alatt maradtak, melynek okai a következőkben foglalhatók össze:

- 1 a kormány a választást követően nem végzett alapos, körültekintő, mind a belföldi, mind a külföldi piaci hatások alakulását is felmérő lakásgazdálkodásra kiterjedő elemzést.
- 2 Intézkedéseiben nem volt következetesen tetten érhető stratégiai előrelátás, nem volt érzékelhető annak ténye, hogy hol végződik az önsegély (ki mennyit bír, mennyire képes), és hol kezdődik az állami segély, támogatás (kit, mennyire és hogyan kell támogatni).
- 3 A lakásgazdálkodás betegségeit a kormány ugyan, – ha késedelmesen is – de felismerte, de olyan gyógyírt alkalmazott, amiben nem volt kellő hatóanyag, így az érintett önkormányzatok, piaci szereplők érdekeiket védve reagáltak, ami a kormányzat felé kimutatott bizalmatlansággal és bizalomvesztéssel járt.
- 4 A BM-hez telepített lakáságazati kormányzati felelősség nem volt igazán tetten érhető, amit rontott a több irányból megnyilvánuló lakásügyi kormányzati érintettség. (Belügyminiszter, BM Lakáspolitikai Kollégium, MeH Nemzeti Lakásprogram Iroda – kormány megbízott, Országgyűlés Építés és lakásügyi albizottság – Országos Lakás és Építésügyi Hivatal. Hol van a politikai döntéshozás, hol van a gazdasági döntés?)
- 5 Nem tudott kibontakozni egy megalapozott, politikai hangsúllyal megtámogatott gyors és szakszerű jogszabály-alkotási stratégia. Ez érvényes az „Otthon Európában” Nemzeti Lakásprogram fentiekben vázolt viszontagságos, máig sem lerendezett, befejezett sorsára is.
- 6 A bérlakásépítéshez fűződő megalapozott és jogos elvárások teljesítésében mutatható ki a morálisan is érzékelhető legnagyobb mulasztás. Erre a szektorra mondható, ha valamit nem oldunk meg ígéreteinknek megfelelően, akkor dupla akkora problémát okozunk vele. (Hányszor történt évi 4, 6, vagy 10 ezer bérlakás felépítésére kinyilatkozás?)
- 7 Ágazati értékelés ok-okozati összegzéséből nem maradhat ki a lakásszövetkezeti törvény elhúzódó helyzete sem. Csaknem egy időben a társasházi törvénnyel kezdődött meg a lakásszövetkezeti törvény koncepcionális, majd a kodifikációs munkája. 2003. szeptember elejére készen állt egy érdekképviselő által jegyzett és felvállalható törvénytervezet. A kormány a szövetkezetek szabályozásával felvállalt ésszerű intézkedései ugyanakkor gáttá is váltak. Mind a mai napig valójában nem tisztázott a kormány és az előterjesztő tárca közötti kötélfűzés igazi oka. Mindenesetre a szocialista irányítású koalíció több mint 10 éves adóssága e törvény és mindazt, amit a kormány e törvény megalkotásával összefüggésében eddig tett az arculcsapása a felelős politikai ígéretnek, a szavahihetőségnek és nem lenne csoda egy teljes ágazati bizalomvesztés sem. Tény, hogy

az 1992. évi I. törvény a lakáságazatnak alapvetően megfelelő, a korszerűsítési, kiigazítási, módosítási igény érvényre jutott az új törvénytervezetben, így a meglévő és az új közötti várakozó álláspont nem is inkább szakmai, hanem felelős, politikailag megalapozott jogalkotási elvárássá fokozódott és évről-évre a felkorbácsolt elvárások megvalósulatlanságának kudarcaivá vált. A gondot most az okozza, hogy a 2003-ban elkészült, többször leegyeztetett tervezetet ismeretlen sugallatra rendszeresen átdolgozzák és eljutottunk oda, hogy olyan szövegtervezet alakult ki – elsősorban a kiválás és a társasházzá történő átalakulás okán -, hogy az – amint a 2004. január 19-én történt is – érdekképviseleti oldalról fel sem volt vállalható. A lakásszövetkezeti ágazatban ezek után felmerülhet a kérdés; úgy kell levenni a napirendről a tervezetet, hogy azt az érdekképviselet nemkívánatos tartalmi elemek miatt kezdeményezze? (ezáltal eléri a kormány azt a szándékát, hogy nem is akarja tárgyalni!). Sajnálatos tény, hogy mindezek miatt a kormány irányába csalódottság, bizalmatlanság és kiábrándultság tapasztalható és felmerül a politikai kétarcúság kérdése is. Ugyanakkor nem lehet eltekinteni a politikai, kormányzati szándékból fakadó időhúzások érdekképviseletre gyakorolt hátrányos kihatásaitól sem, ami gyakran érzékelhető tagi elégedetlen véleményekben egyre gyakrabban meg is nyilvánul.

V.

Javaslatok

A LOSZ az elmúlt időszakban megbízható, következetes és tagi támogatottsága, tapasztatai alapján állandó kormányzati partner volt. Ezért is indokolt a szövetségnek ebben a nem kedvező gazdasági és a kiforratlan lakáspolitikai, gyakran stratégiaileg nem kellően előkészített változó állapotában is kinyilvánítani álláspontját, javaslatát. Célszerű az alábbi javaslatokat megvitatni és azt a kormány felé megerősített küldöttgyűlési véleményezés után eljuttatni. Javaslatunk a következő:

- az elmaradt átfogó lakáspolitikai elemzést pótolni kell, és a reális gazdasági, költségvetési lehetőségekhez időzített rövidtávú (a választási ciklus végéig szóló) lakáspolitikai program kialakítása szükséges. A kormánynak fel kell hagyni az olyan korrekciós lakáspolitikai szabályozási folyamattal, amely után felmerülnek olyan kérdések: miért most, miért így, miért éppen ezt? stb.
 - Itt szükségesnek tartjuk a lakástámogatási rendszerben az önkormányzati bérlakás-építési keret mértékét felülvizsgálni (az eddigi tapasztalat: drága, hosszú átfutás, kevés lakás épül) és a vállalkozói, lakásszövetkezeti bérlakásépítés ösztönzését az önkormányzati bérlakással szemben előnyben részesíteni (költségvetési források tekintetében is), valamint önkormányzati együttműködés keretében azt hatékonyabbá tenni. (Életszerű, felvállalható pályázati feltételek, önkormányzati érdekelttség megteremtése, vállalkozói kockázat minimalizálás, bérlakásépítésben a vállalkozók mellett a lakásszövetkezetek számára is a kiemelt kamattámogatású hitelfelvételében azonos esélyegyenlőség biztosítása, a közepes jövedelmű társadalmi csoport számára speciális önálló program kialakítása, stb.).
 - Az új lakásépítésnél a tulajdonszerzés támogatását jelentősen mérsékelni szükséges a bérlakás támogatás javára. Javasoljuk az új lakás vásárlásánál és építésénél a kiemelt kamattámogatás megszüntetését. Álláspontunk szerint a lakástakarék-pénztári előtakarékoság, a LÉK és a banki konstrukciók elegendőek.
 - A használt lakás vásárlásának hiteltámogatását javasoljuk megszüntetni, itt a „fél szociálpolitikának” és a lakástakarék-pénztári előtakarékoságnak kell jelentősebb szerepet adni.
 - Nem tartjuk megfelelő megoldásnak azt, hogy a támogatott kamatok alakulása az állampapírpiac másodlagos hozamához kötődik, mivel ez a jegybanki alapkamat

változásával automatikus lakáshitelezési feltételeket teremt, és ez által a költségvetés teherbíró képességétől függetlenné válhat. A kormánynak konjunkturális eszközzel kell befolyásolni a lakáshitelezés mindenkori költségvetési teherviselő képességét.

- A támogatási – főleg az adórendszeren keresztül – rendszer továbbra is társadalmi feszültség forrása (főleg a magasabb jövedelmű réteg fölözi le mind az adó visszaigénylést, de vélhetően a kamattámogatást is.) Célszerű lenne a befektetés jellegű lakások (második, harmadik lakás) ingatlanadózásának kérdését is megvizsgálni.
- Továbbra is fenntartható igény a közép és hosszú távú nemzeti lakásprogram megvalósítása, elfogadása.
- A nemzeti lakásprogramot az 1) pontban elvégzett elemzés után aktualizálni kell, nyilvánosságra kell hozni, és gondoskodni kell egy egységes kormányzati lakáspolitikai kommunikációs munkáról is. (OLÉH – lakásügyi szóvivő!) Ezzel együtt a különböző kormányzati lakásügyi irányítási központok (BM-OLÉH–MeH-Országgyűlés Építés és lakásügyi albizottság) szerepét is össze kell hangolni.
- A nemzeti lakáskonceptió jogalkotási elképzeléseit - ideértve a lakásszövetkezeti önálló törvényt is -, politikailag és szakmailag is rendezett formában célszerű nyilvánosságra hozni, magvalósításáról pedig kellő komolysággal javasolt intézkedni. Az önálló lakásszövetkezeti törvény megalkotása nem mond ellent az egységes szövetkezeti törvény tervezett kormányzati megvalósításának. A LOSZ egyetértve a többi ágazati szövetkezeti szövetséggel kész arra, hogy az elfogadott lakásszövetkezeti törvényt a későbbiekben elkészített egységes általános szövetkezeti törvénybe akár önálló fejezetként beiktassa. (Megengedhetetlen, hogy a kormány az Országgyűlésnek benyújtott jogalkotási csomagtervét a kormány rúgja fel, a jogalkotási terv nyilvános, megütközést kelt annak ilyen mértékű lekezelése).
- A pályázati rendszert legkésőbb a tárgyév február végéig közzé kell tenni az érdemi és sikeres folyó évi pályázati összegek elnyerése érdekében. A pályázatoknál az egyszerűsítés, az előfinanszírozhatóság és közbeszerzési anomália kiváltásának lehetőségét indokolt megvizsgálni. Egyidejűleg indokolt létrehozni – akár pályázati úton is – egy olyan pályázati országos tanácsadó és információs hálózatot, mely segíti a pályázók pályázaton való indulását, pályázatkészítési és egyéb, a pályázatok elbírálásával, értékelésével, készre jelentést követő helyzetről egyidejűleg információs szolgáltatást is nyújtana. Ezt civil feladatként is elképzelhetőnek tartjuk.
- A LOSZ tegyen kezdeményező lépéseket a BM felé egy társasházi nyilvántartást biztosító rendszer megvalósítása érdekében, melynek célja a társasházak fejlődése, érdekérvényesítő képességének elősegítése, a nyilvántartás kerüljön társadalmi szervezet kezelésébe és ez a társadalmi szervezet, legyen a társasházi panaszok kivizsgálásának fóruma (BM-civil szervezeti együttműködés)
- A lakásszövetkezeteket, társasházakat kiemelten érintő távhő törvényt, fogyasztóvédelmi törvényt, valamint a közműves vízellátásról szóló kormányrendeletet haladéktalanul felül kell vizsgálni és a fogyasztókat hátrányosan érintő szakaszok módosítását végre, kell hajtani
- Javasoljuk, hogy minden év március 1-je legyen a lakóközösségek napja (lakásszövetkezeti és társasházi lakásokban él a népesség csaknem fele, e közösségek együttélése családok százezreinek életét határozza meg, kihat munkavégzésére, társadalmi tevékenységre, biztonságra és még számos másra. Nem lehet közömbös a lakóközösségek boldogulása mennyire sikeres. Ezt lehetne elősegíteni közérzetjavító intézkedésként közösségi nappá, nyilvánítani e napot és a hétköznapok közül kiemelve, kiállítások, fesztiválok szervezésével, elismerésre méltó lakóközösségek

kitüntetésével évről-évre hagyományt teremtve emlékezetessé tenni a hétköznapi eseményeket. Célszerű lenne, ha a lakáságazatért felelő tárca magas szintű kitüntetést alapítana a lakásszövetkezeti, társasházi közösségek, illetve e házkezelő szervezetek működtetésében kiemelkedő személyek tevékenységének elismerésére.)

- A kormány tegyen politika javaslatot az EU felé egy lakásalap létrehozására és legyen az EU tagországok eltérő lakásgazdálkodási feltételeinek összehangolására lakásügyi biztosi pozíció létrehozása. Az EU Szövetkezeti Alapszabálya alapján a kormány támogassa és kezdeményezze a lakásszövetkezést nemzetközi szinten is

A LOSZ Elnöksége bízik abban, hogy a kormány rendelkezik kellő elszántsággal ahhoz, hogy a nehéz gazdasági körülmények ellenére is a lakásügyet, mint kiemelkedően fontos társadalompolitikai szegmensét megkülönböztetett figyelemmel kíséri és gondoskodik a jelentkező nehézségek fokozatos és folyamatos felszámolásáról.

Budapest, 2004. április 7.

a LOSZ Elnöksége

TÁJÉKOZTATÓ

A Nemzeti Civil Alapprogram (NCA) működésével kapcsolatos néhány kérdésről

1. Az NCA rendszerének elvi irányító testülete a 17 tagú Tanács. Tagjai között 12 civil szervezeti képviselő van (öket civilek választották 2 évre), hármat a kormányzat, kettőt pedig az Országgyűlés Társadalmi Szervezetek Bizottsága jelölt.
2. A civil szervezetek (egyesületek, alapítványok) pénzügyi támogatása kérdésében a döntést a Tanács irányításával működő Kollégiumok hozzák. A 7 regionális Kollégium mellett külön Kollégiuma van az országos jelleggel, vagy legalább 7 megyében működő szervezeteknek és ezzel párhuzamosan 3 szakmai kollégium (szolgáltató, civil együttműködés, nemzetközi és EU integráció) is működik. Ezekben a testületekben az egy kormányzati képviselő kivételével választott civil képviselők ülnek. Vagyis gyakorlatilag civil oszt pénzt civilnek. Ez új helyzet.
3. Támogatást pályázat útján lehet elnyerni. A rendelkezésre álló összeg az idén megközelítheti a 7 milliárd forintot. (Pontos összege csak ősszel lesz ismert; ez megegyezik az állampolgárok által idén felajánlott 1%-os felajánlással.) Az összeg 65%-át a 7+1 (országos) Kollégium által kiírt pályázatok alapján működési költségek fedezésére lehet fordítani.

Mi számít működési költségnek?

Működési költségként, illetve a civil szervezet működéséhez kapcsolódó tárgyi eszköz beszerzéseként a regionális kollégiumok és az országos hatókörű szervezetek kollégiuma az alábbi kiadásokat, ráfordításokat támogatják:

- a szervezet működéséhez szükséges adminisztrációs, ügyintézési és egyéb bérek és bérjellegű kifizetések, ezek járulékai, valamint ilyen tevékenységekről számlák, munkavédelmi kiadások stb.
- székhely, működési hely fenntartásával és működtetésével kapcsolatos költségek (ingatlan bérleti és fenntartási díja, ezzel kapcsolatos közműdíjak, irodaszer stb.)
- irodai gépek (számítógép, monitor, nyomtató, scanner, szoftver, másoló, írógép, telefon, faxkészülék stb.), eszközök és tartozékaik beszerzése, bérlete, karbantartása
- kommunikációs költségek (posta, telefon, Internet, CD jogtár, honlap szerkesztése és fenntartása stb.), kiadványok beszerzése
- a szervezet testületi üléseivel (közgyűlés, vezető és ellenőrző szerve, bizottságok) kapcsolatos kiadások (pl. terembér, műszaki infrastruktúra, útiköltség)
- tagsági és partner-kiadványok (pl. hírlevél, tagkártya) előállítási költsége (előkészítés, nyomdaköltség)
- közgyjegyzoi és egyéb eljarasi dijak, bankkoltseg
- tagság, önkéntesek, partnerek, munkatársak, segítők és a vezetők, alkalmazottak kapcsolattartását szolgáló belföldi utazások útiköltsége
- hazai szövetségi tagsági díjak
- a szervezet bemutatását és tevékenységének megismertetését célzó általános propaganda (hazai bemutatkozási fórumokon való részvételt is beleértve), marketing költségek (benne például az Szja 1%-os kampány költsége)
- kizárólag a szervezet munkatársait, önkénteseit, tagjait, vezetőit érintő – a létesítő okiratba foglalt cél szerinti tevékenység eredményesebb folytatásához szükséges – képzés költsége
- önkéntesek fogadásának és foglalkoztatásának költségei.

A maradék összegből a 3 szakmai jellegű kollégium gazdálkodik és ebből fizetendő a kezelő szerv (Magyar Államkincstár), valamint a Tanács és a Kollégiumok működése költsége.

4. Jelenleg kidolgozás és jóváhagyás alatt vannak a pályázati elvek és a pályázatok kiírásához szükséges egyéb dokumentumok (pályázati felhívás, útmutató, stb.). Az várható, hogy a működési költségekre kiírandó pályázati felhívások 2004. április végén napvilágot látnak és 30 nap áll majd rendelkezésre a pályázatok benyújtására. Külön kerül kiírásra a 3 szakmai Kollégium pályázata.
5. Működési költségre minden olyan Magyarországon bejegyzett civil szervezet adhat be pályázatot, melyet a bíróság 2003. január 1. előtt nyilvántartásba vett. A 3 szakmai kollégiumhoz benyújtandó pályázat formai feltétele, hogy a szervezet közhasznú vagy kiemelten közhasznú legyen.
6. Egy szervezet egy évben összesen 18 millió forint támogatást kaphat az NCA-ból; ebből maximum 7 millió forint lehet a működési költség. A többi (11 millió forint) a 3 szakmai kollégiumnál pályázható meg.
7. Működési támogatásra az alábbi sávos rendszerben lehet pályázni.

A szervezet előző évi összes költsége (ráfordítás*)	Megpályázható összeg
0-500 eFt	300 eFt
500 eFt – 3 mFt	300 eFt+az 500 eFt fölötti rész 36%-a
3 mFt – 10 mFt	1.200 eFt+ a 3 mFt fölötti rész 25%-a
10 mFt-	3 mFt+a 10 mFt fölötti rész 20%-a

*/ Az összes költség összegét csökkenteni kell a szervezet által az év során nyújtott támogatás összegével.

8. Fontos és kedvező elv, hogy az adott évre szóló működési támogatás terhére a naptári év folyamán bármikor teljesített kifizetések elszámolhatók (függetlenül a támogatási szerződés aláírásának időpontjától).
9. Ugyancsak kedvező fejlemény, hogy a támogatási szerződés aláírását követően a szervezet az elnyert összeg 80%-át megkapja; a maradék 20%-hoz elszámolása jóváhagyását követően jut hozzá.
10. A pályázati adatlapot érdemes gondosan kitölteni és a kért mellékleteket hiánytalanul csatolni, mivel hiánypótlásra nincs lehetőség!

Figyelem! Az NCA a civil szervezeteknek nyújtott támogatás minőségileg új eleme; az itt leírtak mellett még számos kérdés kidolgozásra, jóváhagyásra vár. Éppen ezért érdemes figyelni az NCA folyamatosan frissített honlapját (www.nca.hu); az érdeklődő az Európa Ház honlapján www.europeanhouse.hu pedig Barabás Miklós NCA-val kapcsolatos „szabálytalan” naplójegyzeteivel ismerkedhet meg.

Budapest, 2004. április 5.

Összeállította: Barabás Miklós, az Európa Ház igazgatója, az NCA Tanács tagja

Hatékonyabb munkaügyi ellenőrzés várható

Május elsejétől a Foglalkoztatási Hivatalon belül működő Munkaügyi Nyilvántartó Központ működteti a munka törvénykönyve hatálya alá tartozó munkavállalókkal kapcsolatos nyilvántartást, ami várhatóan hatékonyabb ellenőrzést tesz lehetővé. A közalkalmazottak és köztisztviselők egyelőre nem tartoznak a rendszerhez. A munkaügyi nyilvántartási rendszer (MNYR) tartalmazni fogja a munkaadó adószámát, telephelyét, székhelyét és nevét, valamint a munkavállaló személyes adatait, taj-számát, állampolgárságát, személyi alaphérét, munkaidejét, szakmai és iskolai végzettségét. Az adatokat kizárólag statisztikai célra lehet felhasználni, és csak a munkáltató és a munkavállaló számára lesznek elérhetőek. A tervek szerint a munkaügyi ellenőrzés szigorúan jár el a bejelentési határidőket illetően. Az MNYR az Országos Nyugdíjfolyósító Intézet adatbázisával indul, a munkáltatóknak tehát csak új munkavállaló felvétele vagy elbocsátás esetén keletkezik bejelentési kötelezettsége. A tárgyi nyilvántartás részletes szabályozását a Kormány április elsején fogadta el.

Személyi jövedelemadó

Munkabérelőleg

2004. januárjában munkabérelőleget vettem fel és úgy értesültem, hogy mivel ez után nem fizetek kamatot, ezért adókötelezettséggel kell számolnom. Valóban adót kell fizetnem azért, mert kamatmentesen jutok az összeghez?

A személyi jövedelemadóról szóló törvény valóban rendelkezik olyan esetekről, amikor például a magánszemélyek kifizetőtől származó olyan hitelhez jutnak, amelynek kamata a jegybanki alapkamat 5 százalékkal növelt összegénél alacsonyabb. Ebben az esetben az Szja-törvény rendelkezései szerint kamatkedvezményből származó jövedelem keletkezik.

Ha a hitelt munkáltató nyújtja, akkor az ilyen címen megszerzett jövedelmet a magánszemély nem önálló tevékenységére (munkaviszonyára) tekintettel szerzi meg, ezért a jövedelem munkaviszonyból származó jövedelemnek minősül, és az összevont adóalap részeként adóköteles.

A munkabérelőlegre azonban kivételes szabály vonatkozik akkor, ha mértéke az Szja-törvényben meghatározott összeget nem haladja meg, és visszafizetése előtt nem folyósít a munkáltató újabb előleget. Nem keletkezik tehát kamatkedvezmény címén adókötelezettség akkor, ha olyan munkabérelőleget folyósít a munkáltató, amelynek folyósítása legfeljebb hat havi összegének ötszörösét meg nem haladó mértékben (ez 2004-ben az 53 ezer forintot minimálbérre tekintettel 265 ezer forintot jelent) juttatja. Amennyiben tehát a munkabérelőleget az előbb írtaknak megfelelő módon szerezte meg, akkor kamatkedvezmény címén jövedelme és adókötelezettsége sem keletkezik.

Gondnoki lakás biztosítása

Társasházunk a munkaviszonyban foglalkoztatott gondnokok részére szolgálati lakást biztosít. A gondnokoknak saját lakásuk nincsen a városban, és térítést is fizetnek. Az állandó készenlétet szükségessé teszi a ház nagysága és a biztonsági berendezések állandó felügyelete. A 2004. január 1-jétől hatályos személyi jövedelemadó-törvény természetbeni juttatásokat érintő módosítása vonatkozik-e a gondnokoknak biztosított lakás adókötelezettségére?

A társasházak által a házfelügyelőknek, gondnokoknak biztosított lakás nem minősül szolgálati lakásnak a 2001/81. számú APEH-iránymutatás alapján. A társasházaknak ebből adódóan nincs törvényes lehetőségük arra a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6 pont alapján, hogy a „szolgálati lakásnak” nevezett lakásokat mint adómentes természetbeni juttatást nyújtsák a házfelügyelőknek, gondnokoknak.

A kérdés alapján a munkaviszony keretében foglalkoztatott gondnokok a társasházközösség közös tulajdonában álló ingatlanokban laknak, és az ingatlanok használatáért térítést fizetnek. A társasházközösségnek tehát bevétele származik a lakások használatából, tulajdonképpen bérbe adja azt a gondnokok részére. Ilyen esetben – mivel nem ingyenes lakhatás biztosításáról van szó – fel sem merül a lakhatás biztosításának természetbeni juttatásként való megítélése. Az alábbiakban ettől függetlenül a bérbeadásra vonatkozó adózási szabályokról is tájékoztatást adunk.

A társasházak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja-törvény) speciális alanyai. Adózásukra az Szja-törvény 75.§-ában foglalt rendelkezések vonatkoznak.

Az Szja-törvény 75.§ (5) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a társasház által az adóévben megszerzett összes bevételből, ideértve a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevételt is, viszont kivéve az olyan bevételeket, amelynek adózására az Szja-törvény 75.§ (2) bekezdés rendelkezése vonatkozik (pl. az ingatlanértékesítésből származó jövedelem) le kell vonni a tulajdonostársak közös költségre, illetőleg felújításra történt adóévi befizetéseit, valamint azokat az összegeket, amelyeket e törvény szerint a

jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni (pl. jogszabály alapján kapott támogatás, felvett hitel). Az így fennmaradó bevétel teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni, amely után az adó mértéke 20 százalék.

Mivel a megszerzett bevétel nem kifizetőtől származik, ezért az adót a társasháznak kell megállapítania, és negyedévenként az adózás rendjéről szóló törvénynek az adóelőleg-fizetésre vonatkozó rendelkezései szerint megfizetnie.

Ha a társasház a levont, illetve megfizetett adó után fennmaradó jövedelmet vagy annak egy részét a tulajdonostársak között a tulajdoni hányadok arányában osztja fel, akkor az a magánszemély tulajdonostárs olyan bevétele, amelynek egésze jövedelem és az adó mértéke 35 százalék.

A társasháznak az adóévben megszerzett adóköteles jövedelmeiről adóbevallást kell benyújtania. A 2003-ban megszerzett jövedelmek bevallására a 0341-es számú nyomtatvány szolgál.

Telefonköltések elszámolása

Társasházi közös képviselőként dolgozom egy 60 lakásos társasházban. A társasház érdekében telefonon folytatott beszélgetések díját megtéríti a társasház. Hogyan kell igazolnom a költségeket ahhoz, hogy azokat elszámolhassam? Időnként az is előfordult, hogy mobiltelefonomat is használnom kell.

A telefonköltések megtérítése nem jogszabály alapján történik, így a költségtérítés összegével szemben igazolnia kell tételesen a felmerült költségeit.

Az igazolás elismert módja a részletes telefonszámla akkor, ha azon megjelöli azokat a beszélgetéseket, amelyeket a társasház érdekében folytatott le. Ilyen esetben is nyilatkozhat arról, hogy a kifizetésre kerülő összegből mennyi költsége merült fel. Ebben az esetben mód van a költségtérítés címén kifizetett összeg 100 százalékáról is nyilatkoznia, és ekkor nem kell adóelőleget sem levonni.

Ez a szabály vonatkozik a mobiltelefonok használata során felmerült költségek elszámolására is. Mivel a kártyás telefonoknál nincs mód a részletezett hívások kimutatására, ezért költséget nem lehet elszámolni. Az előfizetési telefonok esetében viszont lehetséges a részletezés, így a költségek elszámolása is megoldható.

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2004. március 03-tól – 2004. március 30-ig)

2004: IX. tv. **MK 30. szám**
Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény módosításáról

5/2004. (III.23.) IM r. **MK 33. szám**
A cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági céleljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény végrehajtásáról rendelkező igazságügy-miniszteri rendeletek módosításáról

MK 33. szám

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2004. április 1-je és június 30-a között alkalmazható üzemanyagárakról

1/2004. (MK 34.) MNB közl. **MK 34. szám**
A jegybanki alapkamat mértékéről
A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. Törvény 12. §-a értelmében közöljük, hogy a jegybanki alapkamat mértéke – 2004. március 23. napjától – 12,25 %.

52/2004. (III.25.) Korm. r. **MK 35. szám**
A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet módosításáról

2004: XI. tv. **MK 38. szám**
A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény módosításáról

10/2004. (III.30.) IM r. **MK 38. szám**
A jogi segítségnyújtás igénybevételének részletes szabályairól

11/2004. (III.30.) IM r. **MK 38. szám**
A jogi segítő díjazásáról

Ötödével több lett az újlakás-építés

Az építésügyi hatóságok 2003-ban az előző évinél 13%-kal több, összesen 35,5 ezer új, befejezett lakásra adták ki a használatbavételi engedélyt, és több mint 59 ezer új lakás építése kezdődhetett el, ami 22%-kal több, mint az előző évben, közölte a Központi Statisztikai Hivatal.

Tavaly a negyedik negyedévben 39%-kal több új építési és 28%-kal több használatbavételi engedélyt adtak ki, mint egy évvel korábban. Az ekkor mért fellendülés azt eredményezte, hogy 1986 óta egyetlen évben sem adtak ki annyi új lakásépítési engedélyt, mint 2003-ban, és 1991 óta nem volt olyan sok befejezett lakás, mint ebben az évben. A 2003-ban használatba vett lakások 62%-át a lakosság, 31%-át vállalkozások építették, 4% volt az önkormányzati építkezések aránya.

A többségében saját használatra épült lakások mellett 11,5 ezret értékesítésre szántak, 1600-at pedig bérbeadásra. A kivitelezések 59%-át építőipari főtevékenységet végző szervezetek végezték, házilagos lakossági kivitelezéssel épült az új lakások 35%-a.

A lakások átlagos alapterülete 95 négyzetméter volt. Az átlagos kivitelezési idő a 2002. évihez képest egy hónappal 412 napra rövidült. A jelentés szerint az újonnan épített lakások 98%-ban van közüzemi víz, 91%-uk vezetékes gázra, 78%-uk közcsatorna-hálózatra kapcsolódik. A kiadott új engedélyek alapján 1 millió négyzetméterrel nagyobb alapterület beépítésére kerül sor a lakóépületekben, mint 2002-ben, a növekedés fele a három és többlakásos épületek esetében jelentkezik.

Panelbajok hidegben melegben

A több mint félmillió hazai panellakás zömében megoldatlan a hő- és hangszigetelés. A gyári technológiával épült otthonokban gond van a fűtési rendszerrel, és cserére szorulnak a nyílászárók is. A panelházak épületgépészeti korszerűsítése, az elektromos hálózat és a liftek felújítása lakásonként 1,5-2 millió forintba kerülne.

Panelből Magyarországon az elmúlt negyven évben 508 ezer lakás épült, más iparosított technológiával pedig további 280 ezer. Ezekben a házakban ma csaknem kétmillió ember él. Az elöregedett és rossz állapotban lévő lakások és házak felújítására már több kormány indított programot, de a magas költségek, a lakók által fizetendő önrész, valamint a felújításhoz kapcsolódó szociológiai problémák miatt ezek mindegyike megtorpant. A gazdasági tárca által koordinált Széchenyi-tervben és az energiatakarékosági programban ugyan folyamatosan pályázhattak az önkormányzatok a panellakások felújítására, ám tavaly a rendelkezésre álló kétmilliárd forintból csupán háromszázmilliót sikerült pályázat útján szétosztani. Ebben az évben június végéig jelentkehetnek támogatásra az 1994 előtt épült házakban élő lakástulajdonosok és lakóközösségek. A rendelkezésre álló 850 millió forintból háromezer lakás utólagos hőszigetelési és fűtőkorszerűsítési munkáit támogatja a gazdasági tárca. A pályázaton az energetikai korszerűsítés költségének 30 százalékát, maximum 500 ezer forintot igényelhetnek vissza az egyénileg pályázók. Lakásszövetkezetek, illetve társasházak a beruházásban érintett lakásonként 350 ezer forintra, a beruházási költség maximum 30 százalékára pályázhatnak. A támogatást a meglévő fűtési, illetve melegvíz-ellátási berendezések korszerűsítésére, lakóépületek homlokzatának, tetőterének, földemének és pincéinek utólagos hőszigetelésére, lakóépületek nyílászáróinak utólagos hőszigetelésére, illetve cseréjére használhatják fel a pályázók.

Felmondás utáni betegállomány

Gyakran felvetődő kérdés, hogy ha a dolgozó a felmondási idő alatt válik keresőképtelenné, akkor jogosult-e erre az időtartamra táppénzre?

A kötelező egészségbiztosítás ellátásairól szóló 1997. évi LXXXIII. törvény 47.§ (2) bekezdése alapján nem jár táppénz a keresőképtelenségnek arra az időtartamára, amelyre a biztosított átlagkeresetre jogosult. A könnyebb érthetőség érdekében nézzünk erre konkrét példát!

Egy cégnek a munkavállalójával kötött közös megegyezése alapján olyan megállapodás születik, hogy a dolgozó utolsó munkában töltött napja 2003. december 1., míg a munkaviszonya 2004. január 31-ével szűnik meg. Az összes járandóságot december elsején a dolgozó felveszi, és azt követően betegállományba került.

Ha a munkavállaló e két időpont között válik keresőképtelenné, akkor nincs táppénzfizetési kötelezettség, mert a munkavállalónak már kifizették december 1. és január 31. közötti időszakra vonatkozóan megállapított átlagkeresetét, ami az idézett törvényi paragrafus alapján kizárja a táppénzre való jogosultságot.

Az előző példa adatait felhasználva, ugyanezen ok miatt nem jogosult táppénzre az a dolgozó sem, akinek a munkaviszonyát rendes felmondással szüntették meg és a felmentési idő alatt, például január 5-én lesz keresőképtelen. Mivel a munkavállaló ebben az esetben is az utolsó munkában töltött napján megkapja a felmondási időre (január 31-ig) járó átlagkeresetét, a munkaviszony megszűnéséig hátralévő időre táppénzt már nem vehet fel.

A munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás szabályainak áttekintése

A túlságosan kötött munkajogi szabályozás a jogszabályi rendelkezések megsértéséhez, végső esetben akár a munkanélküliek számának gyarapodásához is vezethet. Milyen lehetőségeket biztosítanak a Munka törvénykönyve (a továbbiakban: Mt.) rendelkezései a munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatásra?

Az európai uniós jogharmonizáció apropóján 2001-ben megalkotott munkajogi szabályok – összehasonlítva a törvénymódosítást megelőző helyzettel – alapvetően megváltozott jogintézményi elnevezéssel és tartalommal rögzítették a munkaszerződéstől eltérő foglalkoztatás jogi paramétereit. Az Mt. megteremtette az átirányítás fogalmát, 2001-ben módosította a kirendelés feltételeit, rendezte a gyakorlatban korábban is alkalmazott kiküldetés kérdéseit, továbbá foglalkoztatási nehézségek esetére átmenetileg lehetővé teszi a más munkáltatónál történő munkavégzést.

Az átirányítás

(Mt. 83/A §)

Nem minősül munkaszerződés-módosításnak, ha a munkavállaló – a munkáltató működésével összefüggő okból ideiglenesen – a munkáltató utasítása alapján eredeti munkaköre helyett vagy eredeti munkaköre mellett más munkakörbe tartozó feladatokat lát el. Ez a szabály a foglalkoztatónak egyoldalú lehetőséget teremt a munkavállaló munkaszerződéstől eltérő alkalmazására.

Az átirányítás természetesen nem jelenthet korlátlan rugalmasságot, nem jelenti a munkaszerződés munkakörre vonatkozó megállapodásának megszűnését, a törvény a munkakör átmeneti megváltoztatására korlátokat állapít meg. Az Mt. a munkakörbe nem tartozó feladatok ellátása esetén fenntartja a munkavállaló jogos érdekeinek figyelembevételére vonatkozó előírásokat. Példálódzó felsorolásával a törvény jogos érdekek különösen a beosztást, a képzettséget, az életkort, az egészségi állapotot tekinti, de idetartozhat minden olyan más, eseti jelleggel felmerülő körülmény, melynek figyelembevételével a munkakörtől eltérő átmeneti foglalkoztatás jelentős sérelmet okoz.

Az átirányítás előtt annak várható időtartamáról a munkavállalót tájékoztatni kell. Naptári évenként a munkakörbe nem tartozó feladatok ellátása nem haladhatja meg a negyvennégy munkanapot. A közel két hónapos korlátot meghaladni csak kollektív szerződés ilyen tartalmú rendelkezése esetén lehet. Az időkorlát kijátszásának megakadályozására az Mt. kimondja: ha az átirányítás tartama egy munkanapon belül a négy órát meghaladja, azt egy munkanapként kell számításba venni. Mindez viszont csak akkor kontrollálható, ha a munkáltató az átirányításokról megfelelő nyilvántartást vezet, különösen kisebb munkaadóknál (például egyéni vállalkozók, betéti társaságok) ez a rendelkezés valószínűleg nem fog realizálódni. A negyvennégy munkanapos törvényi korlát betartásával kapcsolatban fontos szabály, hogy a naptári éven belül több alkalommal elrendelt átirányítások időtartamát össze kell számítani. Az Mt. nem tartalmaz rendelkezést az átirányítás naptári éven belüli arányos elrendeléséről, így a munkakörtől eltérő foglalkoztatás a munkáltatói igényektől függően akár az év egy rövidebb periódusára is koncentrálódhat.

Az átirányítás mint egyoldalúan megtehető munkáltatói intézkedés nem minősül a munkaszerződés módosításának, ennek megfelelően – kollektív szerződés eltérő rendelkezése hiányában – a negyvennégy munkanapos időtartam lejártával a munkavállaló csak közös megegyezés alapján foglalkoztatható tovább a munkaszerződéstől eltérő munkakörben.

Az átirányítás fogalmi körébe tartozik a korábbi szabályok által helyettesítésnek nevezett jogintézmény is. A 2001-es új szabály szakít az eddig érvényesülő megoldással, és a helyettesítést nem kezeli kiemelt módon, hiszen az ilyen munkavégzés esetén a munkavállaló a teljes munkaidején belül, eredeti feladatai mellett végzi a munkát. Ha a munkavállaló a teljes munkaidejét a munkakörébe tartozó feladatainak ellátása szokásosan nem tölti ki, a munkáltató – a helyettesítés esetén felmerülése nélkül is – utasíthatja alkalmazottját a munkakörébe nem tartozó feladatok ellátására. Mindennek speciális díjazási vonzata, hogy a munkavállalót a ténylegesen elvégzett feladatok arányában illeti meg a munkabér. Az arányosítás során azt kell figyelembe venni, hogy a teljes munkaidőn belül a munkaköri és a munkakörbe nem tartozó feladatok tartamának ideje hogy viszonyul egymáshoz.

Az Mt. szabályozza a helyettesítési díjat, amely akkor jár, ha a munkavállaló a munkaköri feladatai ellátása mellett oly módon végez más munkakörbe tartozó feladatokat, hogy a két munkakörbe tartozó munkavégzés időtartama nem különíthető el. A törvény továbbá megállapítja: a helyettesítési díj mértékét az átirányítás alapján végzett munkára irányadó díjazás alapulvételével kell megállapítani. Helyettesítési díj általában abban az esetben jár, ha az átirányítás alapján végzett többletmunka jelentős mértékűnek tekinthető. Az átirányítással összefüggő vita esetén a munkával arányos munkabért a bíróság hivatott megállapítani. Ennek során érdemben kell vizsgálni, hogy a helyettesítési díjat igénylő végzett-e saját munkaköri feladatai mellett más munkakörbe tartozó feladatokat és ez jelentős többletmunkát jelentett-e részére, vagy a munkáját lényegesen feszítettebb munkaütemben végezte-e.

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 százalékánál 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 akarattal 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 minderre 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 hívunk 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 száztíz munkanapot nem haladhat meg. Fel kell hívunk 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.

