



Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége

# OTTHONUNK

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének kiadványa

XXII. évfolyam 2011. február

## Fővárosi és 19 megyei kormányhivatal vezetői

Bővül a lakosság ügyintézési lehetősége 2011. január 3-tól, az államigazgatási szervek már működő ügyfélszolgálati irodái mellett ugyanis megnyílnak a fővárosban és a megyei jogú városokban a kormányhivatalok ügyfélszolgálati irodái, az ügynevezett kormányablakok, ahol egyszerre több ügy is intézhető lesz.

Az Országgyűlés november 16-án fogadta el azt a törvényt, amelynek értelmében január 1-jén létrejön a fővárosi és a 19 megyei kormányhivatal a fővárosi és a megyei közigazgatási hivatalok jogutódaként. E szerint a szervezeti integrációban részt vesznek: a területi igazságügyi hivatalok, a megyei mezőgazdasági szakigazgatási hivatalok, a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal kirendeltségei, a földhivatalok, a regionális egészségbiztosítási pénztárak, a regionális nyugdíjbiztosítási igazgatóságok, a regionális munkaügyi központok, a regionális munkaügyi felügyelőségek, a regionális munkavédelmi felügyelőségek, a Nemzeti Fogasztóvédelmi Hatóság regionális felügyelőségei, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális irodái, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat regionális intézetei, a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságai, a Nemzeti Közlekedési Hatóság regionális igazgatóságai, valamint az Oktatási Hivatal regionális igazgatóságai.

### Kormányhivatalok élére kinevezett kormány megbízottak:

Budapest Főváros Kormányhivatala:	dr. Pesti Imre
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal:	dr. Kerényi János
Baranya Megyei Kormányhivatal:	dr. Hargitai János
Békés Megyei Kormányhivatal:	Erdős Norbert
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal:	Demeter Ervin
Csongrád Megyei Kormányhivatal:	B. Nagy László
Fejér Megyei Kormányhivatal:	dr. Dorkota Lajos
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal:	Széles Sándor
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal:	Rácz Róbert
Heves Megyei Kormányhivatal:	Horváth László
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal:	dr. Lengyel Györgyi
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal:	Czunyiné dr. Bertalan Judit
Nógrád Megyei Kormányhivatal:	dr. Szabó Sándor
Pest Megyei Kormányhivatal:	dr. Tarnai Richárd
Somogy Megyei Kormányhivatal:	Juhász Tibor
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal:	dr. Vinnai Győző
Tolna Megyei Kormányhivatal:	Tóth Ferenc
Vas Megyei Kormányhivatal:	Harangozó Bertalan
Veszprém Megyei Kormányhivatal:	dr. Kovács Zoltán
Zala Megyei Kormányhivatal:	Rigó Csaba Balázs

(forrás: Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium)

A kormányhivatalok a kabinet általános hatáskörű területi államigazgatási szervei, székhelyük a megyeszékhelyeken van, a főváros és Pest megye esetében Budapesten. A fővárosi és megyei kormányhivatal a jogszabályoknak és a kormány döntéseinek megfelelően összehangolja és elősegíti a kormányzati feladatok területi végrehajtását. A hivatalokat kormány megbízottak vezetik majd, akiket a közigazgatás-szervezésért felelős miniszter javaslatára a miniszterelnök nevez ki és ment fel. Kormány megbízottá olyan büntetlen előéletű személy nevezhető ki, aki az országgyűlési képviselők választásán választójoggal rendelkezik. Nem lehet kormány megbízott, azonban helyi önkormányzati képviselő, fővárosi, megyei közgyűlés tagja, polgármester, megyei közgyűlés elnöke, főpolgármester, alpolgármester, megyei közgyűlés alelnöke, főpolgármester-helyettes, kisebbségi önkormányzat elnöke és kisebbségi önkormányzati képviselő. A fővárosi és megyei kormányhivatal hivatali szervezetét főigazgató vezeti, aki helyettesíti a kormány megbízottat távolléte vagy akadályoztatása esetén. Orbán Viktor miniszterelnök kinevezte a létrejött fővárosi és 19 megyei kormányhivatal vezetőjét, a kormány megbízottakat az Országházban.

## Tartalomból

### A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. Törvény ismertetése II.

A miniszter folyamatosan figyelemmel kíséri a feladatkörébe tartozó jogszabályok hatályosulását, és szükség szerint lefolytatja a jogszabályok utólagos hatásvizsgálatát, ennek során összeveti a szabályozás megalkotása idején várt hatásokat a tényleges hatásokkal. A hatásvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén a Magyar Nemzeti Bank elnöke, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének elnöke, az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.

**2. old.**

### Magyar Közlönyben megjelent

a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok (2010. december 15-től – 2010. december 31-ig)

**7. old.**

### Új gázár-szabályozás

2011. január 1-je a korábbi évektől eltérően új lesz a tekintetben, hogy a lakosság nagy részénél egyáltalán nem emelkedik a gáz ára, 1200 m<sup>3</sup>-es fogyasztásig a kormány fenntartja az ármozgatóerőt. A 2011. január 1-jétől életbe lépő rendszerrel a kormány célja garantálni, hogy a kevésbé tehető rétegek, a nagycsaládosok és a nyugdíjasok terhei ne emelkedjenek.

**6. old.**

### Lakásszövetkezetek pénzügyi, gazdálkodási szabályozásának helyzete

A lakásszövetkezetek gazdálkodási kérdéseit érintő 224/2000. Kormányrendelet módosítását kezdeményezte a LOSZ még 2010-ben, azonban a tárca (PM, ill. az NGM) a javaslatokkal kapcsolatban érdemi

jogszabályváltozást nem támogatott. Az egyeztetéseken azonban néhány kérdésben elvi álláspontok tisztázódtak...

**8. old.**

### Fontosabb változások 2011. 01. 01-től

A kormányzás eddigi féléve alatt hozott törvényeknek köszönhetően számos, a mindennapjainkat meghatározó törvény lép életbe 2011. január 1-jén. Életbe lép Magyarország eddigi legkedvezőbb adórendszere, az egykulcsos, 16%-os arányos családi adózás. A lakosság kétharmada számára nem változik a gáz ára, jelentős változások lépnek életbe a nyugdíjrendszerben, a családtámogatásokban, a közfoglalkoztatásban és megkezdődik Magyarország fél éves EU-elnöksége.

**9. old.**

## A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. Törvény ismertetése II.

### A jogszabályok előkészítése

#### A jogszabály szakmai tartalmának és jogrendszerbe illeszkedésének biztosítása

A jogszabály előkészítőjének feladata Tv.-ben, a jogalkotás alapvető követelményei körében meghatározott követelmények figyelembevételével - a jogszabály szakmai tartalmának kialakítása. A jogalkotás alapvető követelményeinek érvényesítéséről a kormányzati jogszabály-előkészítő tevékenység során a Kormány az igazságügyért felelős miniszter útján gondoskodik. E követelmények érvényre juttatása érdekében a jogszabály előkészítéséért felelős miniszter a törvény és a kormányrendelet tervezetét az igazságügyért felelős miniszterrel egyetértésben terjeszti a Kormány elé, valamint a miniszteri engedetet az igazságügyért felelős miniszter véleményének kikérését követően adja ki. Ha a miniszteri rendelet tervezetével az igazságügyért felelős miniszter alkotmányossági vagy európai uniós jogi szempontból nem ért egyet, a vitás kérdésben a jogszabály előkészítéséért felelős miniszter és az igazságügyért felelős miniszter közös előterjesztése alapján a Kormány dönt.

#### Előzetes hatásvizsgálat

A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez. A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen a társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait, a környezeti és egészségi következményeit, az adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

#### Indokolási kötelezettség

A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait. A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint az alábbiak szerinti egyeztetési kötelezettségről.

#### A jogszabálytervezetek véleményezése

Ha törvény valamely állami, helyi önkormányzati vagy más szervezet számára kifejezetten jogot biztosít arra, hogy a jogállását vagy a feladatkörét érintő jogszabályok tervezeteit véleményezhesse, a jogszabály előkészítője köteles gondoskodni arról, hogy az érintett szerv e jogával élhessen. A jogszabály előkészítője a jogszabályok előkészítésében való társadalmi részvételről szóló törvényben meghatározottak szerint gondoskodik arról, hogy a jogszabály tervezete megismerhető és véleményezhető legyen. A kormányzati jogszabály-előkészítő tevékenység során készített jogszabálytervezetek véleményezésére a Kormány ügyrendje további rendelkezéseket állapíthat meg.

#### A jogszabálytervezetek egyeztetése az Európai Unió intézményeivel és tagállamaival

Ha az Európai Unió alapját képező szerződések vagy valamely uniós jogi aktus rendelkezései alapján a jogszabály tervezetét az Európai Unió egyes intézményeinek és tagállamainak, vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak előzetesen bejelentésre vagy egyéb véleményezésre (a továbbiakban együtt: előzetes bejelentés) meg kell küldeni,

az előzetes bejelentést a Kormány által rendeletben meghatározott eljárásban kell lefolytatni. Ha az előzetes bejelentési kötelezettség alá tartozó jogszabály tervezetét nem miniszter terjesztette elő a jogalkotónak, az előterjesztő a Kormány rendeletében kijelölt miniszternél kezdeményezi az előzetes bejelentési eljárás lefolytatását. A Kormány rendeletében kijelölt miniszter a kezdeményezésről tájékoztatja a jogszabály tárgya szerint feladatkörrel rendelkező minisztert és az igazságügyért felelős minisztert. Ha a nem a Kormány által előterjesztett törvényjavaslatot előzetes bejelentésre meg kell küldeni, és a az előzetes bejelentési eljárás lefolytatását nem kezdeményezték, a jogszabály tárgya szerint feladatkörrel rendelkező miniszter, illetve az igazságügyért felelős miniszter - az előterjesztő és a másik miniszter egyidejű tájékoztatása mellett - a Kormány rendeletében kijelölt miniszternél kezdeményezi az előzetes bejelentési eljárás lefolytatását. A Kormány rendeletében kijelölt miniszter az előzetes bejelentési eljárás eredményéről haladéktalanul tájékoztatja az előterjesztőt, a jogszabály tárgya szerint feladatkörrel rendelkező minisztert és az igazságügyért felelős minisztert. Ha a Magyar Nemzeti Bank elnöke rendelete tervezetét előzetes bejelentésre meg kell küldeni az Európai Központi Banknak, a megküldésről a Magyar Nemzeti Bank elnöke gondoskodik. Ha a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének rendelete tervezetét meg kell küldeni előzetes bejelentésre, a megküldésről a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének elnöke gondoskodik. Az előzetes bejelentési kötelezettség alá tartozó jogszabály az előzetes bejelentési eljárás befejezését követően alkotható meg.

### A jogrendszer folyamatos felülvizsgálata

#### Utólagos hatásvizsgálat

A miniszter folyamatosan figyelemmel kíséri a feladatkörébe tartozó jogszabályok hatályosulását, és szükség szerint lefolytatja a jogszabályok utólagos hatásvizsgálatát, ennek során összeveti a szabályozás megalkotása idején várt hatásokat a tényleges hatásokkal. A hatásvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén a Magyar Nemzeti Bank elnöke, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének elnöke, az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.

#### A jogszabályok tartalmi felülvizsgálata

A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a miniszter gondoskodik arról, hogy a tárgykört érintő új jogi szabályozás vagy módosítás megalkotása során, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére, illetve megfelelő módosítására kerüljön sor. A felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén a Magyar Nemzeti Bank elnöke, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének elnöke, az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.

### Közjogi szervezetszabályozó eszközök

Az Országgyűlés, a Kormány, a helyi önkormányzat képviselő-testülete, a testületi központi államigazgatási szerv és az Alkotmányban megjelölt más testületi szerv normatív határozatban szabályozza az általa irányított szervek, valamint saját tevékenységét, működését és szervezetét, továbbá saját cselekvési programját. A miniszterelnök, a központi államigazgatási szerv vezetője, a nemzetbiztonsági szolgálat vezetője

és az Alkotmányban megjelölt egyszemélyi vagy egyszemélyi vezetés alatt álló szerv vezetője a vezetése, irányítása vagy a felügyelete alá tartozó szervek tevékenységét, működését és szervezetét szabályozó, a szerv állományába tartozó személyekre nézve kötelező normatív utasítást adhat ki.

A közjogi szervezetszabályozó eszköz jogszabállyal nem lehet ellentétes. A közjogi szervezetszabályozó eszközben jogszabály rendelkezése nem ismételt meg. A közjogi szervezetszabályozó eszközökre vonatkozó rendelkezések nem érintik a kibocsátásukra jogosultak - más jogszabályon alapuló - egyedi határozat meghozatalára vagy egyedi utasítás adására vonatkozó jogát. Állami szerv vagy köztisztviselő tevékenységét és működését szabályozó - törvény alapján kiadható - más jogi eszköz jogszabállyal és közjogi szervezetszabályozó eszközzel nem lehet ellentétes.

## A kihirdetés, a közzététel és a Nemzeti Jogszabálytár

### A Magyar Köztársaság hivatalos lapja

A Magyar Köztársaság hivatalos lapja a Magyar Közlöny. A Magyar Közlöny a kormányzati portálon történő elektronikus dokumentumként való közzététellel kell kiadni, melynek szövegét hitelesnek kell tekinteni. Jogszabálynak a módosított, illetve a hatályukat vesztett rendelkezéseivel egységes szerkezetbe foglalt szövege (a továbbiakban: egységes szerkezetű szöveg) a Magyar Közlönyben nem tehető közzé.

### A jogszabályok kihirdetése

A jogszabályokat az önkormányzati rendelet kivételével a Magyar Közlönyben kell kihirdetni. A minősített adatot nem tartalmazó közjogi szervezetszabályozó eszközt - a helyi önkormányzat képviselő-testületének normatív határozata kivételével - a Magyar Közlönyben közzé kell tenni. A Kormány rendeletét - a Kormány döntését követően haladéktalanul - a miniszterelnök írja alá, akit e tekintetben az általa rendeletben erre kijelölt miniszterelnök-helyettes helyettesíthet. A Kormány tagja rendelet kiadásában (aláírásában) nem helyettesíthető. A köztársasági elnök által aláírt törvénynek, a Magyar Nemzeti Bank elnöke rendeletének, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnöke rendeletének és az előzőek szerint aláírt rendeletnek a Magyar Közlönyben való kihirdetéséről - a kézhezvételt követően haladéktalanul - a kormányzati tevékenység összehangolásáért felelős miniszter gondoskodik. A helyi önkormányzat képviselő-testületének normatív határozata kivételével a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzétételéről - az arra jogosult általi aláírását követően - a kormányzati tevékenység összehangolásáért felelős miniszter a kézhezvételt követően haladéktalanul gondoskodik. Az önkormányzati rendelet kihirdetésének és a helyi önkormányzat képviselő-testületének normatív határozata közzétételének szabályait a helyi önkormányzatokról szóló törvény állapítja meg.

### A jogszabályok megjelölése a kihirdetés során

A törvény megjelölése annak kihirdetése során magában foglalja a törvény kihirdetésének évét, sorszámát, a törvény elnevezését és a törvény címét. Törvény kivételével a jogszabály megjelölése annak kihirdetése során magában foglalja a jogszabály megalkotójának megjelölését, a sorszámát, a kihirdetésének napját, a jogszabály elnevezését és címét.

### Helyesbítés

Ha a jogszabály Magyar Közlönyben megjelent szövege eltér a jogszabály aláírt szövegétől, a jogszabály aláírója - törvény esetén a köztársasági elnök vagy az Országgyűlés elnöke - a jogszabály hatálybalépését megelőzően, de legkésőbb a kihirdetést követő hatodik munkanapig kezdeményezi az eltérés helyesbítését (a továbbiakban: helyesbítés). A helyesbítésre a jogszabály hatálybalépését megelőzően, de legkésőbb a kihirdetést követő tizedik munkanapon kerülhet sor, ha az eltérést a kormányzati tevékenység összehangolásáért felelős miniszter megállapítja. A helyesbítést a Magyar Közlönyben kell közzétenni. A közzétételről a kormányzati tevékenység összehangolásáért felelős miniszter a kezdeményezést követően haladéktalanul gondoskodik.

## Nemzeti Jogszabálytár

A Nemzeti Jogszabálytár a kormányzati portálon, elektronikus közszolgáltatásként működő, bárki számára térítésmentesen hozzáférhető, egységes szerkezetű szövegeket tartalmazó elektronikus jogszabálygyűjtemény.

## Záró rendelkezések

### Felhatalmazó rendelkezések

*Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg*

a) az előzetes bejelentési eljárás rendjét,  
b) az Európai Unió jogának való megfelelés érdekében szükséges jogszabály-előkészítési feladatok teljesítésének részletes szabályait, valamint

c) a jogszabály és közjogi szervezetszabályozó eszköz Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételének és a Nemzeti Jogszabálytár működtetésének részletes szabályait.

*Felhatalmazást kap az igazságügyért felelős miniszter, hogy rendeletben határozza meg a jogszabályszerkesztés részletes szabályait.*

*Felhatalmazást kap a kormányzati tevékenység összehangolásáért felelős miniszter, hogy rendeletben határozza meg az előzetes és az utólagos hatásvizsgálat részletes szabályait.*

*Felhatalmazást kap a kormányzati tevékenység összehangolásáért felelős miniszter, hogy az igazságügyért felelős miniszter egyetértésével kiadott rendeletben határozza meg*

a) a jogszabály kihirdetés során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelölésének, valamint

b) a Magyar Közlöny kiadásának részletes szabályait.

*Felhatalmazást kap a Kormány, hogy*

a) - ha arra kormányrendelet adott felhatalmazást, vagy ha a törvényben arra adott felhatalmazás hatályát vesztette és a tárgykör szabályozására új felhatalmazó rendelkezést nem alkottak - a Kormány tagjának rendeletét,

b) azon kormányrendeletet, amely módosítására vagy hatályon kívül helyezésére - a felhatalmazás hatályvesztése miatt - már nincs felhatalmazása hatályon kívül helyezze.

*Felhatalmazást kap a Kormány tagja, hogy rendeletével hatályon kívül helyezze a feladatkörébe tartozó azon miniszteri, illetve miniszterelnöki rendeletet,*

a) amelyet felhatalmazás nélkül alkottak meg, vagy

b) amely módosítására vagy hatályon kívül helyezésére - a felhatalmazás hatályvesztése miatt - nincs felhatalmazása.

### Hatálybalépés

A törvény néhány átmeneti rendelkezés kivételével 2011. január 1-jén lépett hatályba.

## Átmeneti rendelkezések

A törvény hatálybalépését megelőzően kiadott együttes rendeletek módosítására és hatályon kívül helyezésére - a felhatalmazással rendelkező miniszter az egyetértési jog jogosultjának egyetértésével jogosult. Ahol jogszabály vagy a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény szerinti állami irányítás egyéb jogi eszköze az „állami irányítás egyéb jogi eszköze” kifejezést tartalmazza, - ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik - azon közjogi szervezetszabályozó eszközt is érteni kell. A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 46. § (1) bekezdése alapján meghozott határozat e törvény szerinti normatív határozatnak, a 49. § (1) bekezdése alapján kiadott utasítás e törvény szerinti normatív utasításnak minősül.

Ez a törvény nem érinti a hatálybalépése előtt kiadott statisztikai közlemények hatályát. Ahol jogszabály a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény alapján kiadott statisztikai közleményre utal, azon a Központi Statisztikai Hivatal felett felügyeletet gyakorló miniszternek a statisztikáról szóló 1993. évi XLVI. törvény 26. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az adott tárgykörben kiadott rendeletét is érteni kell, ha a jogszabályból más nem következik.

## 2010. évi CLXXVII. törvény a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról

**1. §** A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) 17. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. § (1) A szervezeti-működési szabályzat

a) meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően; b) ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

(2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

(3) A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényvel összhangban - rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.”

**2. §** A Tt. 18. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (1) A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

(2) Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a (3) bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal a) a 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát, hasznosítását módjának megváltoztatását, b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében - a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat; a határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmozó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.”

**3. §** A Tt. 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.”

**4. §** A Tt. 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.”

**5. §** A Tt. 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.”

**6. §** A Tt. 39. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:]

„b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;”

**7. §** A Tt. 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(3) Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.”

**8. §** A Tt. 43. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: [A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:]

„c) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit. Ezen igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást - ha egyéb intézkedésre nincs szükség - legkésőbb a keresetlevélnek a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra kell kitérni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltoztatásnak és szünetelésnek helye nincs.”

**9. §** A Tt. 43. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell az 52. § (2) bekezdésében meghatározott társasház-kezelői tevékenység körében ellátandó feladatokat és az e tevékenység díjazása kérdésében történő megállapodást is.”

**10. §** A Tt. 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviseletére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.”

**11. §** A Tt. 51. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat;”

**12. §** A Tt. 51. §-a kiegészül a következő új (5) bekezdéssel: „(5) Ha az (1) bekezdés szerinti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy a (4) bekezdésben említettek szerint felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával - a szervezeti-működési szabályzat erről szóló rendelkezése esetén - a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számviteli-

telről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.”

**13. §** A Tt. az 51. §-t követően kiegészül a következő címmel:

## „III/A. Fejezet A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE”

**14. §** A Tt. 51/A. §-a és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezés és alcím lép, valamint a Tt. a következő 51/B. §-sal egészül ki:

### „A gazdasági ellenőrzést segítő személy

51/A. § (1) Ha a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladatellátásának segítésére - a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére - gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

(2) Nem kötelező az (1) bekezdésben említett gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:

- az ellenőrzési feladatok ellátása az 51. § (5) bekezdés alapján biztosított,
- a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy
- a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasházkezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel az e törvény 52-55. § szerinti feltételeknek.

(3) A gazdasági ellenőrzést segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az (1) bekezdésben meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.

### A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei

51/B. § (1) A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat - éves közgyűlés elé terjesztett - tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése.

(2) A gazdasági ellenőrzést segítő személy az (1) bekezdésben meghatározott feladatának elvégzése céljából betekinthez a közösség számviteli nyilvántartásaiba - ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is -, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet.

(3) A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt az (1) bekezdésben említett közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről - ideértve azt is, ha tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről, illetve más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő felelősségre vonását vonhatja maga után -, írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést. A gazdasági ellenőrzést segítő személy e tájékoztatását a meghívóhoz mellékelni kell; ennek elmulasztása esetén az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen.”

**15. §** A Tt. 56. §-a a következő 6. és 7. ponttal egészül ki: [56. § E törvény alkalmazásában:]

„6. Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetve üzletszerűen

végzett ingatlankezelő tevékenység: társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szolgáltatás, mely a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint önálló, üzletszerűen - nyereség elérése érdekében rendszeresen, gazdasági kockázatvállalás mellett - végzett gazdasági tevékenység.

7. A közösség éves pénzforgalma: a gazdálkodási évben, készpénzben és bankszámlán befolyt összes bevétel és kifizetett összes kiadás együttes összege.”

**16. §** A Tt. kiegészül a következő 64/A. §-sal:

„64/A. § A társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) által megállapított 51/A. § és 51/B. § rendelkezéseit azon közgyűlés elé terjesztett, a 2010. évre vonatkozó, a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített elszámolás és a 2011. évi költségvetési javaslat tekintetében is alkalmazni kell, amely közgyűlésre a meghívó vagy az írásbeli szavazásra történő felhívás a napirendek megjelölésével a Módtv. hatálybalépésének napjáig még nem került megküldésre.”

**17. §** A Tt. kiegészül a következő 67. §-sal:

„67. § Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselőtestülete, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényvel összhangban - rendeletben határozhassa meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.”

**18. §** Hatályát veszti a Tt. 64/A. §-a.

**19. §** (1) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) kiegészül a következő 34/A. §-sal: „34/A. § Ha a társasházokról szóló törvényben szabályozott társasházi közösköltség-tartozás, illetve a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozott költséghátralék biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti eljárásban benyújtott okirat nem tartalmazza a személyi azonosítót, akkor azt az ingatlanügyi hatóság a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást vezető szerv megkeresése útján, hivatalból pótolja.”

(2) Az Inyvtv. 91. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 19. § (1) bekezdésével megállapított 34/A. §-t a Módtv. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

**20. §** (1) Ez a törvény - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba.

(2) A 18. § 2011. szeptember 30. napján lép hatályba.

**21. §** E törvény hatálybalépésével a szervezeti-működési szabályzatnak a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatára, hasznosítására vonatkozó - a módosított Tt.-vel ellentétes - rendelkezése hatályát veszti és helyébe a Tt. vonatkozó rendelkezése lép. A szervezeti-működési szabályzat ennek megfelelő kijavítását a szervezeti-működési szabályzatnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.

## KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

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

**Elmaradást kedvezményel dolgozunk fel.**

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest, Üllői út 421.

Tel.: 06-30-456-6958, kisdivat@t-online.hu

## Új gázár-szabályozás

2011. január 1-je a korábbi évektől eltérően új lesz a tekintetben, hogy a lakosság nagy részénél egyáltalán nem emelkedik a gáz ára, 1200 m<sup>3</sup>-es fogyasztásig a kormány fenntartja az ármozgatóriumot. A 2011. január 1-jétől életbe lépő rendszerrel a kormány célja garantálni, hogy a kevésbé tehetősebb rétegek, a nagycsaládosok és a nyugdíjasok terhei ne emelkedjenek.

A fogyasztók 57%-ánál (1200 m<sup>3</sup> fogyasztásig) egyáltalán nem változik a gáz ára. A fogyasztók 9%-ánál (1200-1500 m<sup>3</sup> között) is csupán minimális 0,7%-os növekedés várható. Ebbe a két kategóriába (tehát a fogyasztók összesen 66%-ba) esik a nyugdíjasok és az átlagos lakást fenntartó magyar családok tetemes része.

A többi (1500 m<sup>3</sup> fölötti) fogyasztó esetében sem éri el sehol az árnövekedés a kétszámjegyű mértéket. Ezzel kapcsolatban fontos azt is tudni, hogy 2011. április 30-ig nem változik a jelenlegi gáz- és távhő ártámogatási rendszer. Azok a szociálisan rászorultak, akik 2010-ben jogosultak voltak az energiár támogatásra 2011. április 30-ig automatikusan jogosultak maradnak, vagyis nekik januárban ez ügyben nincs szükség ügyintézésre.

Megjegyezzük, hogy 2011 szeptemberétől azonban megváltozik az energiár támogatási rendszer, beépül a lakásfenntartási támogatásba, és hagyományos fűtésre (pl. szén és fatűzelésre) is igénybe vehető lesz, áprilist követően új kérelmek beadására lesz szükség, amelyeket az eddigi gyakorlattól eltérően az önkormányzatok fognak elbírálni.

A fentieknek megfelelően a kormány 2010. 12. 31-ről 2011. 04. 30-ig meghosszabbította a lakossági vezetékes gáz árának a támogatását, és meghatározta az ehhez tartozó, támogatott gáz mennyiségét is - az erről szóló rendelet a Magyar Közlönyben jelent meg (MK 2010. 198. sz., ill. a 240. számban.)

2010 év végéig - a teljes évre szóló - gázár-támogatás legfeljebb 68 ezer megajoule-ra (MJ) szűkült, de a nagycsaládos háztartásokban 138 ezer megajoule volt a támogatott fogyasztás felső határa. 2011 év első napjától április végéig a támogatott mennyiségek: 40.800, illetve 81.600 megajoule. A csökkenés 40 százalékos, viszont nem 12, hanem csak 4 hónapra szól. Gáztérfogadásban számolva a kisebb szám közel 1.200, míg a nagycsaládosoké 2.400 köbmétert jelent.

A 2011. január 1-től módosított szabályozás a sávós rendszer mellett bevezeti a nagycsaládosokat megillető kedvezményt (nagycsaládos az a háztartás, amelyben három vagy több gyermek után - gyermekenként - 16 ezer forint családi pótlékot kapnak a szülők, egyedülálló szülő esetén a gyermekenkénti családi pótlék 17 ezer forint), amit a három vagy annál több gyermeket nevelő család, vagy nevelőszülő vehet igénybe. A kedvezmény mértéke három gyermekig 200 m<sup>3</sup>/év gyermekenként, a negyedik gyermektől pedig gyermekenként 300 m<sup>3</sup>/év. Az önálló felhasználási helyen, fogyasztásmérővel rendelkező nagycsaládos háztartás a kedvezményt „természetben” kapja meg, azaz a fentiekben bemutatott sávós rendszerrel összhangban a kedvezményes árú 1200 m<sup>3</sup> fogyasztási földgáz-mennyiség növekszik meg a kedvezmény szerinti mennyiséggel.

Az önálló számlával, fogyasztásmérővel nem rendelkező lakásokból álló lakóépületben (társasházban, lakásszövetkezetben) élő nagycsaládos háztartás a fenti kedvezményt a társasház, lakásszövetkezet számlájában érvényesített - a gyermekenkénti mennyiségnek megfelelő - mértékű pénzügyi kedvezmény formájában veheti igénybe. A kedvezménynek a családhoz történő eljuttatásáról a közös képviselő/igazgatóság köteles gondoskodni a szociális gázár-támogatási rendszerben megszokottakhoz hasonló módon. (Erre vonatkozóan a LOSZ tárca megkeresést kezdeményezett, de válasz még nem ismeretes a megoldásra.)

A nagycsaládos kedvezményre vonatkozó jogosultságot a Magyar Államkincstár kérelemre határozatban állapítja meg. A kedvezmény 2011 januárjától jár majd a nagycsaládos fogyasztóknak.

Az igénylőlapokat a Magyar Államkincstár 2011. 01. 15-ig juttatja el az érintett nagycsaládos fogyasztókhöz, akik a kérelmet a 2011. február 28-ig nyújthatják be a Magyar Államkincstár területileg illetékes kirendeltségéhez, ahol azokat 03. 31-ig bírálják majd el.

A társasházak, lakásszövetkezetek esetében a lakossági fogyasztók körében érvényes árkategóriák nem alkalmazhatóak, ugyanis a társasházak, lakásszövetkezetek fogyasztása olyan mértékben haladja meg az 1200 m<sup>3</sup>-es földgáz-mennyiséget, ami összességében a lakossági fogyasztók körében általánosan alkalmazott díjszabások esetén aránytalan árnövekedéshez vezetne. Erre tekintettel a társasházak, lakásszövetkezetek esetében önálló, 4,9 százalékos átlagáremelést biztosító díjszabás bevezetésére kerül sor.

A fentiek miatt a társasházaknak, lakásszövetkezeteknek az 1200 m<sup>3</sup> fogyasztásra vonatkozó kedvezmény alóli kivonása nem negatív diszkrimináció, hanem részükre ily módon - speciális díjszabás bevezetésével - valósítható meg az arányos és méltányos árnövekedés.

Egyéb esetekben a támogatás összege, módja nem változik, vagyis ha a család havi jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum kétszeresét, akkor 0,771 Ft/Mj (26 Ft/m<sup>3</sup>), ha a havi jövedelem meghaladja a nyugdíjminimum kétszeresét, de nem haladja meg annak két és félszeresét, akkor 0,278 forint/megajoule (9 Ft/m<sup>3</sup>). Ugyanakkor, ha a havi jövedelem meghaladja a nyugdíjminimum két és félszeresét, de nem haladja meg annak háromszorosát, akkor 0,238 Ft/Mj (8 Ft/m<sup>3</sup>). A legkisebb öregségi nyugdíj jelenleg 28.500 Ft., ez 2011-ben mintegy 1.200 Ft-al emelkedik.

## TÁJÉKOZTATÓ

a lakásszövetkezeti, társasházi közjegyzői fizetési meghagyás jelzalog bejegyzési eljárásának kedvezőbbé tételéről

Több lakásszövetkezet és társasház jelezte, hogy a fizetési meghagyások jogerőssé válásához a jelzalog jog földhivatali bejegyzése során szükségessé vált a hátralékos tag vagy tulajdonos személyi száma.

A személyi szám kiadását azonban államigazgatási úton a jelzalog bejegyzést kérő nem tudta beszerezni, így a bejegyzés kellő adattartalom hiányában lehetetlenné vált.

A LOSZ a fenti megkeresések alapján megkereste a Nemzetgazdasági Minisztériumot, ahol a tárggyal kapcsolatban (NGM/10852/1/2010. ikt. számmal) eljárási tájékoztató került kiadásra. A tárca állásfoglalása szerint a társasházakról szóló 2010-ben megtörtént törvénymódosítás a megkeresésében jelzett problémát is rendezte akként, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) új 34/A. §-ában kötelezi az ingatlanügyi hatóságot a hiányzó személyi azonosító hivatalból történő pótlására a társasházi közös költség-tartozás, és a lakásszövetkezeti költséghátralék biztosítékául történő jelzalog jog bejegyzése iránt indult eljárásban. Ezt a rendelkezést az Inyvtv. módosított 91. § (3) bekezdése értelmében alkalmazni kell a társasházi törvénymódosítás hatályba lépésekor folyamatban lévő eljárásokban is. Mindez jelenti azt is, hogy nem csak az új bejegyzési kérelmek esetében, hanem a korábban elutasított kérelmek vonatkozásában - ha az adós a tartozását nem fizette meg - a személyi azonosító hiánya miatt az új rendelkezések hatályba lépését követő ismételt kérelem teljesítése sem utasítható el.

A fenti tárca állásfoglalás szerint a korábban jelzett jelzalog bejegyzési gondok megoldódnak. Amennyiben a területileg illetékes földhivataloknál továbbra is gondok jelentkeznek, akkor a tárca állásfoglalását tartalmazó levelet az érintett házkezelő szervezet részére másolatban a sikeres ügyintézés érdekében megküldjük.

## Magyar Közlönyben megjelent

a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok  
(2010. december 15-től – 2010. december 31-ig)

### 281/2010. (XII.15.) Korm. rendelet MK 190. szám

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet módosításáról

### 2010. évi CLII. törvény MK 192. szám

Egyes törvényeknek a naptári napban való határidő-számítás-sal összefüggésben történő módosításáról

### 20/2010. (XII.20.) MNB rendelet MK 193. szám

A jegybanki alapkamat mértékéről A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény 60. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyar Nemzeti Bank Monetáris tanácsának döntésére tekintettel a következőket rendelem el:

1. § A jegybanki alapkamat mértéke 5,75 %
  2. § (1) Ez a rendelet 2010. december 21-én lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 18/2010. (XI.29.) MNB rendelet.

### 18/2010. (XII.20.) KIM rendelet MK 193. szám

A fejezeti kezelésű előirányzatokkal kapcsolatos eljárási rendről és hatáskörökről szóló 7/2010. (III.26.) MeHVM rendelet módosításáról

### 2010. évi CLIV. Törvény MK 194. szám

A Nyugdíjreform és Adósságcsökkentő Alapról, és a szabad nyugdíjpénztár-választás lebonyolításával összefüggő egyes törvénymódosításokról

### 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet MK 194. szám

A fővárosi és megyei kormányhivatalokról

### 289/2010. (XII.21.) Korm. rendelet MK 194. szám

Egyes kormányrendeleteknek a naptári napban való határidő-számítással összefüggésben történő módosításáról

### 19/2010. (XII.21.) KIM rendelet MK 194. szám

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet módosításáról

### 20/2010. (XII.22.) KIM rendelet MK 196. szám

Az egyes cégnyilvántartással összefüggő miniszteri rendeletek módosításáról

### 297/2010. (XII.23.) Korm. rendelet MK 197. szám

A társadalombiztosítási nyugdíjrendszerbe történő átlépéshez kapcsolódó eljárási szabályokról

### 301/2010. (XII.23.) Korm. rendelet MK 197. szám

A jogszabálytervezetek és szabályozási koncepciók közzétételéről és véleményezéséről

### 311/2010. (XII.23.) Korm. rendelet MK 197. szám

A Nemzeti Civil Alapprogramról szóló 2003. évi L. törvény végrehajtásáról szóló 160/2003. (X.7.) Korm. rendelet módosításáról

### 1306/2010. (XII.23.) Korm. határozat MK 197. szám

A jogi iránymutatások felülvizsgálatával összefüggő kormányzati feladatokról

### 1308/2010. (XII.23.) Korm. határozat MK 197. szám

A Kormány 2011. I. félévi munkatervéről

### 33/2010. (XII.28.) NFM rendelet MK 199. szám

Az autópályák, autóutak és főutak használatának díjáról szóló 36/2007. (III.26.) GKM rendelet módosításáról

### 333/2010. (XII.23.) Korm. rendelet MK 199. szám

A lakossági vezetékes gázfogyasztás és távhőfelhasználás szociális támogatásáról szóló 289/2007. (X.31.) Korm. rendelet módosításáról

### 337/2010. (XII.23.) Korm. rendelet MK 199. szám

A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról

### 2010. évi CLXIX. törvény MK 200. szám

A Magyar Köztársaság 2011. évi költségvetéséről

### 2010. évi CLXXVII. törvény MK 201. szám

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról

### 2010. évi CLXXIX. törvény MK 201. szám

Az egyes cégjogi és társasági jogi tárgyú törvények módosításáról

### 2010. évi CLXXXI. törvény MK 201. szám

Az egyes energetikai témájú törvények, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény módosításáról

### 2010. évi CLXXXIII. törvény MK 201. szám

Egyes törvényeknek a bíróságok hatékony működését és a bírósági eljárások gyorsítását szolgáló módosításáról

### 2010. évi CLXXXIV. törvény MK 202. szám

A bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról

### 2010. évi CLXXXV. törvény MK 202. szám

A médiaszolgáltatásokról és a tömegkommunikációról

### 39/2010. (XII.31.) NFM rendelet MK 204. szám

A földgázpiaci egyetemes szolgáltatáshoz kapcsolódó árszabások megállapításáról szóló 28/2009. (VI.25.) KHEM rendelet módosításáról

## KÖSZÖNŐ LEVÉL

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége  
Farkas Tamás elnök úr részére

Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelettel kérem szíves hozzájárulásodat, hogy az Otthonunk c. újságban közönetünket fejezzük ki – közbenjárásodnak köszönhetően – dr. Koszoru István, LOSZ Jogi munkabizottsági titkár úrnak, aki polgári peres eljárásban sikeresen képviselte Lakásszövetkezetünket.

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság a szakmailag kifogástalan jogi érvelést elfogadva jogerős ítéletével Lakásszövetkezetünk előzőleg megtámadott közgyűlési határozatát helyben hagyta, egyben a lakásszövetkezet volt tisztségviselőit minden tekintetben elmarasztalta.

Egyben egyidejűleg tagságunk nevében tisztelettel megköszönjük egész éves munkátokat és mindazt a segítséget, amelyet az ország valamennyi tagszövetkezetének nyújtottatok. Az új esztendőben további munkasikereket és mindnyájatoknak jó egészséget kíván

a Lágymányosi 10. sz. Lakásszövetkezet  
egész tagsága nevében:

Ilyés Tamás elnök

LOSZ 1146 Budapest, Hermina út 57. II./201-208, tel: 331-1313, fax: 331-1396, email: losz@losz.hu, honlap: www.losz.hu

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének  
és az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványnak lapja  
Főszerkesztő: Csernovszki Csaba, Felelős kiadó: Farkas Tamás  
Nyomda: Innovaprint, Felelős vezető: Komornik Ferenc

HU ISSN 0865-9850

## Lakásszövetkezetek pénzügyi, gazdálkodási szabályozásának helyzete

A lakásszövetkezetek gazdálkodási kérdéseit érintő 224/2000. Kormányrendelet módosítását kezdeményezte a LOSZ még 2010-ben, azonban a tárca (PM, ill. az NGM) a javaslatokkal kapcsolatban érdemi jogszabályváltozást nem támogatott. Az egyeztetéseken azonban néhány kérdésben elvi álláspontok tisztázódtak, melyekről az alábbiakban adunk tájékoztatást:

1. A vállalkozási tevékenységet folytató lakásszövetkezetek általános költségeiket jelenleg a 224/2000. Kormányrendelet 15.§ (4) bekezdése szerint árbevételük arányában osztják fel alap- és vállalkozási tevékenységük között. A LOSZ többször kezdeményezte, hogy a nevezett költségek felosztása ne a bevételek, hanem más mutatók szerint történjen. A Pénzügyminisztérium Számviteli Főosztálya 2010. május 17-én kelt 12952/2009-2010 számú levelében jelezte ugyan, hogy jogszabály módosítási kezdeményezést nem támogatja, de felhívta a figyelmet arra, hogy:

„a lakásszövetkezetek esetében a felvázolt probléma (a bevétel alapú vetítési alap), a felmerült költségeknek – lehetőség szerint – konkrét tevékenységhez való hozzárendelésével és a számviteli nyilvántartásaik és elszámolásaik pontosításával csökkenthető, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Szt) 51.§-nak (2) bekezdésében szabályozottaknak megfelelően.”

A fentiek következtében a minisztérium szerint nem kifogásolható pl. az a gyakorlat, hogyha társasházat és lakásszövetkezetet is kezel a lakásszövetkezet, akkor az általános költségeket ne a bevételek, hanem más vetítési alap, pl. lakásszám vagy alapterület arányában ossza fel.

2. A minisztérium nem támogatta, hogy a felújításra szánt összegek önálló bankszámlán való nyilvántartását a 224/2000 (XII. 19.) Kormányrendelet külön is szabályozza, mert álláspontja szerint ez a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozandó. Ettől függetlenül saját döntés alapján az ilyen összegek elkülönített bankszámlán való tartása nem kifogásolható.

3. A minisztérium nem támogatta, hogy a társasági adótörvény módosításra kerüljön oly módon, hogy a felújítási célú pénzeszközök kamatára nem vonatkozzon a társasági adóról szóló törvény 6. számú melléklete szerinti bevétel arányú felosztás, mivel álláspontja szerint a kamat felhasználása nem kötött. Ugyanígy nem támogatta a tárca a társasági adó törvény 20.§ (1) bekezdésének a. pontját érintő módosítási javaslatot, hogy a jelenleg 10 millió Ft-os vállalkozási tevékenységi bevétel megnöveljék.

4. A lakásszövetkezeti tulajdonban lévő ingatlanok (épületrészek) felújításának számviteli elszámolásával kapcsolatban a minisztérium álláspontja a következő:

„A lakásszövetkezeti tulajdonban lévő ingatlanok (épületrészek) felújítását – annak pénzügyi forrásától függetlenül – a lakásszövetkezet számviteli nyilvántartásaiban kell elszámolni az Szt. 26. §-ának (7) és a 48. §-ának (1) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 16. §-ának (13) és (14) bekezdései szerint. A kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezet esetében, a felújítás műszaki átadását követően, annak bekerülési értékével növekszik a lakásszövetkezet tulajdonában lévő ingatlanok értéke és az új érték után az Szt. 52. §-ában szabályozottaknak megfelelően értékcsökkenést számolnak el, míg az egyszeres könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnek nem kötelező a felújítási költségek aktiválása.”

„Amennyiben a felújítás költségeit (a beruházási szállítói számlák kiegyenlítését) a saját forrásokon túl (végleges, visszafizetési kötelezettség nélküli, fejlesztési) támogatásból is fedezik, úgy a megkapott (önkormányzati, állami) támogatást – kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezet esetén – az Szt. 86. §-a (4) bekezdésének b) pontja szerint rendkívüli bevételként kell

elszámolni és halasztott bevételként időbelileg el kell határolni. A fejlesztési céllal kapott és halasztott bevételként elszámolt összeget (az Szt. 45. §-ának (2) bekezdése alapján) a fejlesztés során megvalósított eszközök Szt. 47-51. §-ai szerint meghatározott bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke, támogatással arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell a rendkívüli (egyéb) bevételekkel szemben megszüntetni, az Szt. 86. §-ának (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően. Egyszeres könyvvitelt vezető lakásszövetkezet esetén a kapott fejlesztési támogatást (az Szt. 103. §-ának (4) bekezdése alapján) kötelezettségként kell a pénzügyi nyilvántartásba felvenni. Az így kimutatott kötelezettséget akkor és olyan összegben kell adóköteles egyéb bevételek közé átvezetni, amikor és amekkora összegben a kapott pénz elköltéséhez költség elszámolása kapcsolódik.”

Tehát a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknek a felújításokat – a LOSZ kezdeményezése ellenére – továbbra is aktiválni kell. A felújításra fel nem használt, tagok, nem tag tulajdonosok által befizetett összegek a kettős könyvvitelt vezetőknél passzív elhatárolásként, az egyszeres könyvvitelt vezetőknél pedig kötelezettségként szerepelnek a könyvekben.

A LOSZ az önkormányzati beruházásban folytatott épületkorszerűsítések esetében egyedi, kiegészítő szabályozást javasolt a jelenlegi kedvezőtlen tapasztalatok miatt. A tárca erre vonatkozó válasza a következőket tartalmazta: „... amikor az önkormányzat végzi a beruházási szállítókkal történő elszámolást, és nem számlazza át a felújítás értékét a lakásszövetkezet felé, nem felel meg az érvényes rendelkezéseknek. A jelzett problémával kapcsolatosan külön jogi szabályozásra nincs szükség, mert a jelenleg hatályos előírások megfelelően meghatározzák az elszámolásokkal kapcsolatos számviteli feladatokat.”

5. Több lakásszövetkezetnél merült fel, hogy év végén a tagság úgy foglal állást, hogy az üzemeltetésből megmaradó megtakarítást nem a következő évi üzemeltetési költség fedezetére használják fel, hanem azt felújítási célra használják a jövőben. Ez esetben indokolatlan, hogy az üzemeltetésen képződött eredmény a saját tőkébe kerüljön kimutatásra, mivel ugyanúgy tagoktól (nem tag tulajdonosoktól) származó felújítási célú pénztadás, mint az eredendően felújítási célra gyűjtött pénz. Emiatt a megfelelő döntést követően a többletet passzív elhatárolásba vagy az előzőek szerint az egyszeres könyvvitelt vezetőknél a kötelezettségek közé kell átvezetni. Elvi számviteli problémaként merült fel, hogyha ez a döntés a beszámoló jóváhagyásakor történik, akkor lehet-e ezt így megtenni, ezért az a javaslat született, hogy vagy eleve az alapszabályba kerüljön rögzítésre, hogyha a köz- vagy küldöttgyűlés nem dönt másképp, akkor az üzemeltetési megtakarítás a felújítási célra kerüljön elkülönítésre. Ez esetben arról kell csak dönteni, hogyha mégis üzemeltetési célra kívánják felhasználni.

6. Pályázatos felújításoknál több lakásszövetkezetnél felmerült, hogy ha például a homlokzati ablakokat vagy a fűtőtesteket kicserélik, akkor azt tovább kell-e számlázni a tagoknak (nem tag tulajdonosoknak)? A kérdésre a választ a tulajdoni viszonyok döntik el. Amennyiben a lakásszövetkezet alapszabálya szerint a lakásszövetkezet tulajdonában vannak a nevezett eszközök, úgy a továbbszámlázásról szó sem lehet. Ha ezek az eszközök a tagok (nem tag tulajdonosok) tulajdonában vannak, akkor viszont a továbbszámlázás adózási szempontból indokolt. Átmeneti megoldásként merül fel, hogy lehetőleg a beruházás megkezdése előtt, az arról szóló döntés meghozatalakor erősítse meg a lakóközösség, hogy az adott eszközök, melyekre a felújítás irányul, a lakásszövetkezeti tulajdonban van. Indokolt lehet azt is kikötni, hogy a felújítás elvégzése után a további karbantartás a tag (nem tag tulajdonos) feladata, így elhárulhat a jogtalan támogatás felhasználása, illetve a lakásszövetkezetet terhelő költségek későbbi felmerülése.

## Fontosabb változások 2011. január 1-jétől

A kormányzás eddigi féléve alatt hozott törvényeknek köszönhetően számos, a mindennapjainkat meghatározó törvény lép életbe 2011. január 1-jén. Életbe lép Magyarország eddigi legkedvezőbb adórendszere, az egykulcsos, 16%-os arányos családi adózás. A lakosság kétharmada számára nem változik a gáz ára, jelentős változások lépnek életbe a nyugdíjrendszerben, a családtámogatásokban, a közfoglalkoztatásban és megkezdődik Magyarország fél éves EU-elnöksége.

### Egykulcsos, arányos, családi adórendszer

A legfontosabb és mindenkit érintő változás, hogy 2011. január 1-jével életbe lép Magyarország eddigi legalacsonyabb, 16%-os egykulcsos adórendszere, amelynek köszönhetően mindenki keresetével arányosan adózik. Így az eddiginél jóval kevesebb adóteher terheli az eddig magasan adóztatott munkabéreket. A szabály egyszerű: aki tízszer annyit keres, az tízszer annyit adózik, és minél több gyermeket nevel valaki munka mellett, annál kevesebbet adózik. Az új adórendszer legnagyobb nyeresései azok a munkavállalók, akik gyermeket nevelnek. Számukra jelentős támogatást jelent a családi adórendszer bevezetése - bruttó keresetüktől és a gyermekek számától függően - havi több ezer, de akár több tízezer forinttal marad több a fizetésük a borítékban. A családi adóalap-kezdmény - az eltartottak lélekszámától függően - kedvezményezett eltartottanként és jogosultsági hónaponként egy és kettő eltartott esetén 62. 500 Ft., három és minden további eltartott esetén 206 250 Ft. Az intézkedés hatására, egy átlagos munkabérral rendelkező gyermeket nevelő szülő eddigi nettó fizetésénél akár 10-20%-kal is többet kaphat fizetésükre, illetve a többgyermekes családok többsége teljes mértékben mentesül a személyi jövedelemadó fizetése alól. A január elsején életbe lépő új adórendszer gyermekkedvezményei 2011-ben több mint hatszázezer szülőt mentesíthetnek az adófizetés alól. Az egygyermekes szülők 58 %-tól, a két gyermeket nevelők 68 %-tól, míg a háromgyermekesek 98 %-tól nem kér személyi jövedelemadót az állam. Jövőre 456 ezer egygyermekes szülő dolgozhat majd bejelentett módon. Az érintettek közterhet - az adójóváírás mellett - a gyermekkedvezmény is csökkenti adóban kifejezve, havonta tízezer, évente összesen 120 ezer Ft-al. Jövőre az egy kisgyermeket nevelők 58 %-tól egy fillért sem kér majd el az állam személyi jövedelemadó (SZJA) címén.

### Első teljes adóév a 10%-os társasági adóval

Tény, már fél éve, 2010. július 1-jén életbe lépett a társasági adó csökkentése, de 2011 lesz az első teljes adóév, amikor a hazai vállalkozások 500 millió forintos adóalapig a korábbi 19% helyett mindössze 10% -os társasági adót kell, hogy fizesse. Az egykulcsos adózás és a társasági adó csökkentésének köszönhetően 600-700 milliárd Ft-al több marad a magyar lakoságnál és a vállalkozásoknál. Az adócsökkentés közel 262 ezer pozitív adóalappal rendelkező társas vállalkozás terheit mérsékli. A versenyképesség további növelése érdekében a kormány már most törvénybe foglalta, hogy 2013. január 1-jétől az arányosság jegyében teljesen egykulcsossá alakítja a társasági adó rendszerét úgy, hogy általános jelleggel, az adóalap nagyságától függetlenül 10% lesz a fizetendő társasági adó mértéke.

### Jelentős mértékben bővül az egyszerűsített beszámoló készítői köre

Az egyszerűsített beszámoló készítését a korábbinál szélesebb vállalkozói kör választhatja 2011. január elsejétől. Ezen túl egyszerűsített éves beszámolót készíthetnek - akár a 2010-es évre is - a zártkörű részvénytársaságok, illetve azok a magyar leányvállalatok, akiknek fölérendelt külföldi anyavállalata van, és a nemzetközi szabályok szerint vonják bele a konszolidált beszámolóba. Ezen túlmenően a naptári évtől eltérő üzleti évet választók is egyszerűsített beszámolót készíthetnek, illetve

a külföldi cégek magyarországi fióktelepei is dönthetnek az egyszerűsített beszámolási formáról. Természetesen minden vállalkozásnak továbbra is figyelemmel kell lennie a számviteli törvény által meghatározott mértékhatárookra, mert ezek a feltételek továbbra is fennállnak.

### Csökken a kamatadó mértéke, egyúttal az „adózási kiskapuk” bezárultak

2011. január elsejétől az egykulcsos személyi jövedelemadózás bevezetésével a kamatjövedelemre háruló adó kulcsa is 20%-ról 16%-ra csökken. Ezzel egyidejűleg a nyitott „adózási kiskapuk” bezárulnak: jövőre kamatadót kell fizetni a nyitott kamatperiódusú, 2006. szeptember 1-je előtt kötött betét-, folyószámla-, bankkártya- és takarékbetét-konstrukciók kamatára, valamint a 2006. szeptember 1-jét megelőzően kötött életbiztosítási szerződéshez kapcsolódó befizetés hozamára is. A rendelkezés a számlákon lévő teljes összeget érinti, azonban a befizetések idejétől függetlenül csak a 2010. december 31-ét követő időszakra járó hozamból kell levonni a kamatadót.

### Nő a minimálbér

2011. január 1-jétől a minimálbér havi 78000 Ft, a garantált bérminimum havi 94000 Ft lesz. A munkáltatók és a munkavállalók megállapodása szerint 2011-ben 4-6%-os az ajánlott béremelés mértéke.

### Egyszerűsödik a személyi jövedelemadó bevallás

2011. január elsejétől megnyílt a lehetősége annak, hogy a magánszemélyek a 2011. évi jövedelmeikről bevallás helyett adónyilatkozatot tegyenek. Az adónyilatkozat benyújthatóságát a személyi jövedelemadórendszerének egyszerűsítése, illetve az egykulcsos adórendszer bevezetése tette lehetővé. Ezzel az intézkedéssel mintegy 3 millió magánszemélynek elegendő lesz egy 1 oldalas adónyilatkozatot beadnia, amelyben elismeri, hogy a munkáltatója megfelelően vont le a közterhet, és kérheti, hogy a nyilatkozatot a hatóság adóbevallásként dolgozza fel. Jelentősen egyszerűsödik a 2010. évi jövedelmekről benyújtandó személyi jövedelemadó bevallás is: a jelenlegi 36 oldalas nyomtatvány helyett csupán 12 oldalas nyomtatványt kell kitöltenie az adózóknak.

### A 35 éven aluli lakásszerző fiatalok részletfizetést kapnak

2011. január elsejétől a kormány az otthonteremtés elősegítése érdekében egy új kedvezményi szabályt épített be az illeték törvénybe. A rendelkezés alapján az első lakását megszerző, 35. életévét be nem töltött fiatal kérelmére az adóhatóság automatikusan legfeljebb 12 havi pótlékmentes részletfizetést biztosít a lakásvásárlást terhelő illeték megfizetésére. Eddig a kérelmező fiatalok vagyoni jövedelmi helyzetétől függött, hogy kaphatnak-e részletfizetést, vagyis igazolniuk kellett, hogy az illeték egyösszegű megfizetése aránytalanul súlyos megterhelést jelent részükre.

### Nyugdíjmelés, a nők 40 év munkaviszony utáni nyugdíjazása

2011. január 1-jétől többet hoz a postás, ugyanis infláció fölött, 3,8%-kal emelkednek a nyugdíjak. Ugyancsak a kormány egyik fontos és teljesített vállalása, hogy 40 év munkaviszony után minden nő nyugdíjba mehet, az erről szóló törvényt december 20-án fogadta el az Országgyűlés. Az új törvény egyszerre ismeri el a nők munkában és gyermeknevelésben való helytállását. Januártól az öregségi teljes nyugdíjra lesz jogosult - az életkortól függetlenül - az a nő is, aki legalább 40 év jogosultsági idővel rendelkezik. A jogosultsági időbe beleszámít a kereső tevékenységgel járó biztosítási vagy azzal egy tekintet alá eső jogviszonnyal szerzett szolgálati idő, valamint a gyermekneveléssel szerzett szolgálati idő legfeljebb 8 évig (a terhességi-gyermekágyi segélyben, gyermekgondó-

zási díjban, gyermekgondozási segélyben, gyermeknevelési támogatásban eltöltött időszak). Őt gyermek felnevelése esetén viszont egy évvel, minden további gyermek esetén pedig újabb egy-egy évvel, de összesen legfeljebb hét évvel csökken a nyugdíjjogosultság ideje. Azok az édesanyák, akiknek súlyosan fogyatékos, vér szerinti vagy örökbe fogadott gyermekére tekintettel ápolási díjat állapítottak meg, elegendő a 40 év helyett 30 év jogosultsági időt igazolni. A jogosultsági időbe nem számít a tanulmányi idő, a munkanélküli ellátás és a megállapodás alapján fizetett nyugdíjjáradékot a kedvezményre való jogosultság szempontjából nem veszi figyelembe.

## Nyugdíjrendszer átalakítása

A mostani és jövőbeni nyugdíjak biztonsága érdekében 2011-ben megkezdődik a nyugdíjrendszer átalakítása. Megszűnik a kötelező magánnyugdíj-pénztári tagság, és ezzel együtt a kormány megszünteti a magánnyugdíj-pénztárakba történő átutalásokat. A munkavállaló választhat, hogy az állami nyugdíjrendszer tagja lesz, vagy önkéntes alapon magánnyugdíj-pénztárba teljesít nyugdíjcélú befizetéseket. Ezeket kiegészítheti még önkéntes megtakarításokkal. Az intézkedés célja, hogy az állami nyugdíjalap 12 éve egyre növekvő hiányát a kormány megszüntesse, a nyugdíjjáradékok fizetését az állami nyugdíjalapba terelje, és így a mostani és jövőbeni nyugdíjasok nyugdíját megvédje. A nyugdíjjáradékból keletkező bevételeket a kormány kizárólag két célra használja fel. Az első, hogy „nyugdíjat a nyugdíjra” elv mentén a kormány a nyugdíjjáradék származó bevételeket a nyugdíjak kifizetésére fordítja. A másik fontos cél, hogy a kormány e bevételeket az állam, a gazdaság, a lakosság terheinek csökkentése érdekében az elmúlt 8 évben elszabadult államadóság csökkentésére fordítja. Annak a munkavállalónak, aki önkéntes magánnyugdíj-pénztári tag szeretne maradni, 2011. január 31-ig kell nyilatkoznia erről és munkáltatójukat is értesíteni. Az állami nyugdíjrendszerbe visszalépők számára az állam garantálja az egyéni számlavezetést, az esetleges reálhozam adómentességét, és a magánnyugdíj-pénztárnál keletkezett veszteség kompenzálását.

## EU-elnökség

2011. január 1-jétől, soros elnökként Magyarország feladata lesz, hogy az Európai Unió napirendjén szereplő ügyeket a 27 tagállam közös érdekeinek megfelelően alakítsa. A magyar elnökség négy prioritás mentén kíván dolgozni 2011 első felében: növekedés és foglalkoztatás az európai szociális modell megőrzéséért; erősebb Európa; polgárbarát unió; bővítés és szomszédságpolitika. A magyar elnökség honlapja: [www.eu2011.hu](http://www.eu2011.hu)

## Liszt Év

2011-ben ünnepeljük Liszt Ferenc születésének 200. évfordulóját, az emlékévé szorosan kapcsolódni fog az EU - elnökség ideje alatt a magyar kultúra bemutatásához. Liszt Ferencet Magyarország az első igazi európai muzeikusként kívánja bemutatni számos kulturális program keretében.

## Kormányhivatalok alakulnak, felgyorsul a közigazgatás, társadalmi részvétel a jogalkotásban

Január 1-jétől a főváros és megyei közigazgatási hivatalok jogutódjaként létrejönnek a kormányhivatalok, a kormány általános hatáskörű területi szervei. A hivatalok összehangolják és segítik a kormány munkáját. A hivatalok megalakulásával párhuzamosan az ország 29 pontján megkezdik működésüket a Kormányablakok, amelyek az ügyfeleket segítik az állami hatóságokhoz tartozó ügykörökben. A kormányablakok célja, hogy az ügyfelek egyszerűen és gyorsan intézhessék ügyeiket. Létrehozásukkal Magyarország Kormányának célja az ügyfeleket szolgáló jó Állam megteremtése. A kormányablak széleskörű tájékoztatást nyújt arról, hogy ügyét mikor, hogyan és melyik hatóságnál intézheti; felvilágosítást ad arról, hogy az adott ügyben milyen kérelmet, formanyomtatványt szükséges előterjeszteni; segít a szükséges formanyomtatványok kitölté-

sében, a csatolandó dokumentumok ellenőrzésében. Felgyorsul a közigazgatási eljárások ügyintézése is, ugyanis 2011. január 1-jétől ugyanis naptári napokban, és nem munkanapokban kell megállapítani a közigazgatósági hatósági eljárásokban a határidőket. A változás összhangban áll a kormányprogramban rögzített célokkal miszerint a kormány a közigazgatás rendszerét hatékonyabbá, ésszerűbbé és átláthatóbbá kívánja tenni, az állampolgárokat és a gazdasági szereplőket gyorsabb, hatékonyabb ügyintézési menettel kívánja segíteni. A naptári napban való számolás bevezetésével "sebességet vált" a közigazgatás, egyszerűsödik az ügyintézés, mivel így nem húzódnak el annyira az ügyek, ez az ügyfelek érdekeit szolgálja, szemben az eddigi gyakorlattal, mely a hivataloknak kedvezett, mert például egy 3-4 napos ünnep során ennyivel kitolódott az ügyintézési határidő és kiszámíthatatlanná tette az ügy menetét. A hivatalok számára így ugyan rövidebb idő áll rendelkezésre, de a munkaerő átcsoportosításával lényegesen hatékonyabban tudnak dolgozni. A javaslat kiterjed adminisztratív kötelezettségekre is, vagyis például az ügyfelet terhelő adatbejelentés esetében is naptári napokban kell a jövőben számolni. Életbe lép a jogalkotás folyamatáról és az abban való társadalmi részvételről szóló két új törvény, amely tartalmazza az előkészítés során alkalmazandó társadalmi egyeztetés keretszabályait. A kormány célja a közjó előmozdítása, a közérdek messzemenő szem előtt tartása, ennek érdekében kívánatos, hogy a társadalom legszélesebb rétegeinek legyen lehetősége arra, hogy a jogszabályok előkészítése során kifejezhesse véleményét, észrevételeit, javaslatait a készülő jogszabállyal kapcsolatban.

## APEH helyett NAV

2011. január 1-jétől az APEH és a VPOP összeolvad, az új adóhatóság neve Nemzeti Adó- és Vámhivatal. A kormány célja, hogy a jelenleginél magasabb minőségben, szolgáltatottabb jelleggel működjenek a hatóságok, valamint olcsóbban és hatékonyabban végezzék feladataikat.

## Társasházak

2010. december 23-án szavazott az Országgyűlés a társasházakról szóló törvény módosításáról, amely szerint a társasház lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait, ha az ilyen helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló, vagy tiltó határozatot is hozhat, amelynek azonban tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmát magatartások részletezését és indoklását. Mindezekhez kapcsolódóan a javaslat feljogosítja az önkormányzatot, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetőleg ezek megváltoztatásának módját, feltételeit. Annak érdekében, hogy a közös költség-tartozások minél gyorsabban megtérüljenek, a módosított rendelkezések a korábbi 6 hónapnak megfelelő hátralék helyett már a 3 hónapnak megfelelő hátralék esetén lehetővé teszi az adós ingatlan-tulajdonára történő jelzálogjog bejegyzést és ennek ismétlését.

## Közterületek szabályozása

A törvénymódosítás újradefiniálja a közterület fogalmát és közterületként határozza meg a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Az épített környezet elemei között határozza meg a közterület fogal-

mát is, amelyet csak a rendeltetésének megfelelő célra és módon szabad használni. A közterület rendeltetése lehet: a telkek térbeli kapcsolatának, megközelítésének, a közúti és gyalogos közlekedés (út, járda stb.), a kikapcsolódás, a szórakozás, a sporttevékenység, a szabadidő-eltöltés, a felvonulás, a gyülekezés, a közösségi megnyilvánulás, szobor elhelyezésének, emlékhely kialakításának, művészeti alkotások elhelyezésének, a közművek elhelyezésének, továbbá a zöldfelületek kialakításának biztosítása. A közterület rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. A közterület rendeltetésére és használatára jogszabály további szabályokat állapíthat meg. Az Étv. módosítása lehetőséget biztosít arra is, hogy önkormányzati rendelet 2011. január 1-jétől a település belterületi közterületének a felsorolt vagy jogszabályban meghatározott rendeltetésétől eltérő engedély vagy megállapodás nélküli használatát szabálysértéssé nyilvánítsa. A törvénymódosítás az Alkotmánybíróság 144/2010. (VII. 14.) AB határozata értelmében 2011. január 1-jétől megszünteti a kártalanítási szabályok körében felmerült joghézagot. A rendelkezés meghatározza, hogy a fővárosban a

tulajdonos kártalanítási igényét - választása szerint - a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. A módosítás szűkíti a fennmaradási engedély megadásának esetkörét. A szabálytalan építkezések ügyében pedig az építésügyi hatóság számára biztosított egy éves szubjektív elévülési idő két évre emelkedik, amely a hatóságok számára kellő időt biztosít a tényállás tisztázására.

### Három kisadó szűnik meg

Az elmúlt év nyarán elfogadott gazdasági tárgyú törvénycsomag tartalmazta a kis- és középvállalkozásokra vonatkozó 10 kisadó megszüntetésére vonatkozó szabályokat, ezek közül 7 már megszűnt, további 3 adót pedig 2011. január 1-jétől nem kell fizetni, ezek a vállalkozók kommunális adója, az üdülőépület utáni idegenforgalmi adó, vízgazdálkodási érdekeltségi hozzájárulás.

(Kormányzati Kommunikációért Felelős Államtitkárság)

## FELHÍVÁS

### Tisztelt lakásszövetkezeti Tagunk, társasházi Tulajdonosunk! Tisztelt Hölgyem! Tisztelt Uram!

Bizonyára találkozott már lakásszövetkezeti, társasházi témáról szóló megkereséssel, s talán Ön is lakásszövetkezeti vagy társasházi lakásban lakik. A családi, munkahelyi közéleti tevékenységében, beszélgetéseiben a lakhatással összefüggő lakásszövetkezeti, társasházi kérdések során felmerült-e Önben, hogy ezek a házkezelő szervezetek milyen gondokkal, problémákkal küzdenek, sok esetben tagi/tulajdonosi közönnyel számolnak! A mindennapi kiadásai között a lakásszövetkezeti üzemeltetési, felújítási, ill. társasházi közös költség megfizetések során, a ráfordításos (nem nyereségtartalmú) kalkuláció miatt gyakran nem nyújtanak fedezetet e házkezelő szervezeteknél ezek a bevételek olyan tevékenységek finanszírozására, mint az e területen tevékenykedő tisztviselők (igazgatósági, felügyelő, számvizsgáló bizottsági tagok), munkavállalók (rész- vagy teljes munkaidősök) oktatása, továbbképzése, szakmai fejlődésük támogatása, tapasztalatcseréken való részvétele vagy a lakásszövetkezeti tagok, társasházi tulajdonosok fogyasztóvédelmi érdekképviselete.

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

- a lakásszövetkezeti, társasházak házkezelési, ingatlankezelési szakmai képzésében résztvevők képzési díját támogatja,
- oktatást, továbbképzést, informatikai hálózatfejlesztést, szakmai tapasztalatcserét, programokat szervez, az abban résztvevők részvételi díját támogatja,
- országos terjesztésű szakmai lapot, az alapító LOSZ „Otthonunk” című havi lapjának, illetve évenkénti szakmai köteteknek kiadási költségeit támogatja, szorgalmazza e havi lap, ill. kiadványok fejlesztését, mind szélesebb körű hozzáféréseinek biztosítását,
- lakóépület üzemeltetéssel összefüggő, igénybevett közüzemi szolgáltatások (használati ivóvíz, fűtés, gáz, villamos energia, kommunális szemétszállítás stb.) fogyasztói érdekvédelme, díjtarifák felülvizsgálata, indokolt áremelések elleni fellépés,
- lakásszövetkezeti, társasházi területi szakmai érdekképviseletek, civil szervezetek érdekvédelmi tevékenységének támogatása, a civil szervezetek erősödésének elősegítése.

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

A 2010. május hó közepéig elkészítendő elmúlt évi személyi jövedelemadójának bevallásakor úgy rendelkezik, hogy személyi jövedelemadója 1 %-a az Otthonunk Alapítvány javára történjen. Az alapítványt a közadakozás tartja fenn, de egyre több lakásszövetkezet, társasház, lakásügyben érdekelt civil szervezet vár tőle támogatást, segítséget. Ezt csak akkor tudja nyújtani, ha Ön sok együtt érző társával adófizetőként adója 1 %-ának felhasználásával támogatja azt, akinek ez által ez a - számunkra létfontosságú - segítség, támogatás egy fillérjébe sem kerül. Kérjük, ne hagyja ki az Otthonunk Alapítvány támogatási lehetőségét, éljen jogával, ajánlja fel befizetett adója 1 %-át alapítványunk javára, hogy legyen forrásunk a fentiekben vázolt céljaink biztosításához, segítségnyújtáshoz.

Otthonunk Alapítvány Kuratóriuma

### EZZEL A NYILATKOZATTAL RENDELKEZZEN ÖN ADÓJA EGY SZÁZALÉKÁRÓL!

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

*Hogyan juttathatja el nyilatkozatát az Adóhivatalnak?*

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

Ha jövedelemadóját munkáltatója számolja el, akkor a nyilatkozatot tartalmazó lezárt borítékot írja alá saját kezűleg a hátoldalon, olyan módon, hogy aláírása a leragasztott felületre is átnyúljon! Az aláírt borítékot legkésőbb május 20-ig adja át munkáltatójának, aki köteles azt az adóhivatalnak eljuttatni.

**Fontos! A keretezés mentén kivágandó, nem összehajtható!**

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége

## Az Otthonunk Alapítvány 2010. 12. 13-án megtartott kuratóriumi ülésének 2/2010 (XII.13.) sz. Határozata

### FELHÍVÁS

Az Otthonunk Alapítvány kuratóriuma támogatási pályázatot hirdet a lakásszövetkezetek és társasházak számítógépes konfigurációhoz juttatására lakásszövetkezetek és társasházak részére az alábbi feltételek szerint. Az alapítvány kuratóriuma egyhangú szavazati aránnyal úgy határozott, hogy az alapítvány által az Országos Informatikai Programiroda „Közhasznú számítógépek” című pályázatán megnyert 4 gépes számítógépes konfiguráció egyes elemeit támogatásként a jelen pályázatot megnyert lakásszövetkezetek és társasházak tulajdonába adja.

A pályázat az alábbi konfigurációra vonatkozik:

Leírás
Felújított márkás számítógép (optikai meghajtóval, hangkártyával, hálózati csatolóval, valamint új egérrel és billentyűzettel) HP dc 7600 Intel C2800/1024/80 Xpro
Operációs rendszer (Microsoft Windows XP Prof.) valamint Microsoft Office
Samsung Syncmaster 940N 19" Használt TFT Monitor
A új DVD író a négyből két gép esetében

Mivel a gépek felújítottak (Pentium 4-es, kétmagos gépekről van szó), közületi felhasználóktól származnak a piaci forgalmi értéküket a megadott konfigurációban 160-180 ezer Ft-re lehet becsülni. Az Országos Informatikai Programiroda pályázatán megnyert gépek kiszállításra beüzemelésre kerültek. A gépekre (konfigurációra) teljes körű fél éves garancia van, mely a kiszállításra, beszállításra vonatkozó költségekre is kiterjed. Pályázati feltételek:

I. (LOSZ tagoknál a státuszt nem szükséges igazolni, elég utalni a tagsági viszony fennállására). A LOSZ tagság a pályázat elbírálásánál előnyt jelent.

### Rendelkező nyilatkozat A befizetett adó egy százalékáról

**A kedvezményezett alapítvány adószáma:  
18101890-2-41**

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

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

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

II. A pályázaton való részvétel feltétele a lakásszövetkezeti, illetőleg társasházi jogállás igazolása és 10.000 Ft (Tízezer forint) pályázati regisztrációs díj befizetése az Alapítvány Monor és vidéke Takarékszövetkezetnél vezetett 65100149-11346399 számlájára, a megadott pályázati határidőben. Az alapítvány a beérkezett regisztrációs díjakat lehetőség szerint és elsődlegesen további támogatások nyújtására használja fel és csak ennek szükségessége esetén fordítja saját működési költségeinek fedezésére.

III. A pályázaton egy lakásszövetkezet vagy társasház csak egy számítógépes konfiguráció igénylése erejéig vehet részt (rendelkezésre álló támogatási mennyiség 4 számítógépes konfiguráció).

IV. A pályázatra minden pályázó csak egyszer és egy pályázati kérelmet nyújthat be.

V. A pályázati kérelem a pályázati kiírás Otthonunk Újságban történő közzétételétől és az Alapító honlapján való megjelenéstől számítva 2011. március 4. napjáig nyújtható be, írásban az Alapítvány nevére és címére címzetten (Otthonunk Alapítvány, 1146 Budapest, Hermina út 57.), vagy elektronikus levélben az Alapítvány nevére címzetten a losz@losz.hu email címre címzetten.

VI. A pályázati kérelemben rögzíteni, hogy DVD íróval rendelkező, vagy e nélküli konfigurációra tartanak igényt (e nélkül az igényt a DVD író nélküli konfigurációra vonatkoztatjuk).

VII. A pályázati kérelemhez egy nyilatkozatot kell mellékelni a lakásszövetkezet (társasház) alapvető adataival, név, székhely, képviselő, neve, pályázati ügyintéző neve, lakásszám, LOSZ tagság fennállása.

VIII. A pályázati kérelem kötelező melléklete a lakásszövetkezet, társasház előző évi) mérlegének és eredménykimutatásának egy másolati példánya, valamint a regisztrációs díj befizetésére vonatkozó bizonylat másolata, illetve a pályázaton történő részvétellel kapcsolatos rövid szöveges indokolás (motivációs szempontok), hogy miért kéri az Alapítvány támogatását a pályázó. A pályázat elbírálásánál előnyt jelent a felújítási-korszerűsítési célú, illetve a pályázati célú felhasználás valószínűsítése.

IX. LOSZ tagság hiányában csatolni kell egy olyan dokumentumot mely igazolja a lakásszövetkezet, vagy a társasházi jogalanyiságot. A lakásszövetkezeti és társasházi szervezeti minőség igazolásához elegendő az alapító okirat ezt a tényt tartalmazó oldalainak, illetve a [www.e-cegjegyzek.hu](http://www.e-cegjegyzek.hu) oldalról származó lakásszövetkezeti cégkivonat egy kinyomtatott példánya.

X. A beérkezett pályázati kérelmekről az Alapítvány Kuratóriuma 2011. március 21. napjáig határoz, és ezt követően 8 napon belül kiértesíti a pályázókat a megadott email címre küldött elektronikus levélben, vagy a megadott telefonszámon.

Az OTTHONUNK Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány képviselőjében

Dr. Koszoru István titkár