

Farkas Tamás¹

A JOGALKOTÁS ÉS A LAKÁSSZÖVETKEZETEK, LAKÁSSZÖVETKEZETI BÉRLAKÁS-ÉPÍTÉSI FORMA, ANNAK FINANSZIROZÁSI JAVASLATA

2011. év végén nyilvánvalóvá vált, hogy az Alkotmányt felváltó Új Alaptörvény sarkalatos törvényei között a szövetkezetekről szóló új szabályozás nem kerül az Országgyűlés elé. Mind szakmai, mind politikai berkeken belül ugyanakkor az is köztudottá vált, hogy indokolt és szükséges a hatályos törvénykezést áttekinteni, új szövetkezeti törvénykezésben gondolkodni. Ezt a szellemi (politikai, jogalkotói) kört némiképp befolyásolta az a tény, hogy a Kormány megbízást adott, a korábban már elfogadott Ptk. újraszabályozásának koncepciójára, amelyben a szövetkezetekről szóló fejezet is kidolgozás alatt áll. A kétirányú joganyag előkészítése némi zavart okozhat, azonban egyre inkább uralkodó nézetté válik az, hogy a szövetkezetek működéséről, gazdálkodásáról új törvényt² kell alkotni.

Számos olyan kérdés is felmerül ennek az újraszabályozási folyamatnak a során, amely befolyásolhatja a későbbi végleges döntést. Ezek egyike, hogy az újra kodifikálandó szövetkezetekről szóló jogszabály egységes ágazati törvényként vagy a szövetkezetek egyes, eltérő sajátosságokkal rendelkező ágazatai (mint például a lakásszövetkezetek³ vagy az iskolaszövetkezetek,⁴ de talán ide sorolhatók a takarékszövetkezetek⁵ is) a jövőben önálló joganyagként kerüljenek szabályozásra szövetkezeti identitásuk ellenére is. Aktuális ezzel a kérdéssel érdemben is foglalkozni, hiszen 1992. után, ami-

- 1 Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) Elnöke, Országos Szövetkezeti Tanács (OSZT) Elnöke.
- 2 A szövetkezetek működését jelenleg a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. sz. törvény (Sztv.) szabályozza. Számuk: több mint 5.300.
- 3 Jellegüknek megfelelő működésüket a 2011. évi LXXVI tv.-vel módosított 2004. évi lakásszövetkezeti tv. szabályozza. Számuk: 1.150 (+ garázs-, műhely-, üdülő-, nyugdíjas szövetkezetek).
- 4 Tevékenységről (a hatályos Sztv. felhatalmazása alapján kiadott) 123/2006. (V. 19.) sz. Kormányrendelet intézkedik. Ld. még a 2006. évi X. tv.-t módosító 2012. évi XXXVII. tv.-t. Számuk: 160.
- 5 Speciális működésük jogforrása (a hatályos Sztv. keretei között) a 2007. évi LI. tv.-vel, illetve a 2010. évi 155. tv.-vel módosított (a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló) 1996. évi CXII. tv. (Hpt.). Számuk: 133.

kor a „fordulat évét”⁶ követően az első, átfogó, szövetkezeteket érintő szabályozás megszületett, abban valamennyi szövetkezeti formát vállaló gazdálkodó szervezet egységes törvényi keretek között került szabályozásra.

A szövetkezeteket ért e törvény megalkotásától számított politikai nyomás és megkülönböztetés miatt, azonban már 1993–1994-ben megfogalmazódott a lakásszövetkezetekre vonatkozó önálló törvény iránti igény, amely ugyan mintegy 10 éves késés után 2004-ben aztán be is következett, de véglegesen mégsem zárta le ezt a folyamatot. 2003–2006 között nem egyszer szóba került a társasházi, lakásszövetkezeti törvénykezés megújítása során egy új törvényi koncepcióba gondolkodás, ettől is eltérő újabb szabályozási megoldási lehetőség. Erre az időre tehető „LAKÁSKÓDEX” komoly ellenállást váltott ki, hisz a lakásszövetkezeteket, társasházakat és a lakások, illetve a nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló törvények egy joganyagban való megjelenítése nemcsak egy újszerű és a szakmában is elutasítást kiváltó megoldást eredményezett volna, hanem a lakásszövetkezeteket véglegesen kiszakította volna a szövetkezést felölelő joganyagból.

Az elmúlt 10–15 évben a lakásszövetkezeti szabályozás eltérő és egy önálló sajátos útra lépett, vélhetően ez az út lenne a kívánatos a jövőt illetően is. A most formálódó és ismét napirendre kerülő szövetkezeti szabályozás újra felveti majd ezt a témát. Felelősen meg is kell válaszolni a megújuló szövetkezeti szabályozás keretében a lakásszövetkezetek kellően átgondolt szabályozásának vagy újraszabályozásának kérdését. A lakásszövetkezeti érdekképviseleti vonalon érthetően az önálló törvényi szabályozás⁷ tekinthető kívánatosnak, mindazonáltal az újraszabályozás so-

6 a kifejezés a rendszerváltás utáni szövetkezeti törvénykezés első évére vonatkozik.

7 Fekete József: Szövetkezeti szövetségek szerepkörének kibővítése. In: Fekete József: Kihívások és válaszok a hazai szövetkezeti rendszerben. (Kutatási háttéranyag a szövetkezeti jogalkotáshoz). „A szövetkezeti szövetségek jogállását jelenleg az egyesüléstről szóló 1989. évi II. tv., valamint a 2006. évi X. tv. határozza meg. Érdek fűződik ahhoz, hogy klasszikus érdekképviseleti tevékenységükön „túlterjeszkedve” a szövetkezetek vállalkozásainak, integrációinak közvetlen és közvetett szakmai támogatásával, szükség szerinti aktív közreműködéssel, koordinációs feladatok végzésével, a kiemelt gazdasági „irányok” menedzselésével az országos szövetkezeti érdekképviseletek saját ágazatukban és a szövetkezeti rendszerben új gazdaság-szervező, tájékoztató, tanácsadói, oktatási, s egyéb szolgáltatási szerepkört vállaljanak fel. Arra a haszonelvűsége alapozva, hogy az e fajta kooperatív, szervező teljesítményük eseténként többet ígér a szövetkezeteknek és az országnak, mint az érdekegyeztetésben eddig elért sikereik. Az ágazati koordináció az OSZT keretében valósulhat meg. A rendszerré szerveződésre, az új érdekközösség kialakulására a szövetségek státuszának (jogállásának), hatáskörük, tevékenységük újra szabályozásával teremtsen lehetőséget a jogalkotó.” „Szövetkezés” 2011. évi külön lapszáma. K.: Szövetkezeti Kutató Intézet Budapest, 39. old.

rán elkerülhetetlenné válik néhány olyan terület újragondolása, mely a lakásépítés, ingatlanfejlesztés és az otthonteremtés kormányzati programjának megvalósításába is beilleszthető lesz.

Ez utóbbi gondolatot is érintve kiemelten szólni indokolt az otthonteremtésen belüli bérlakásépítési lehetőségek megvalósításánál a lakásszövetkezetek szerepére. E kérdéskört némileg bővebben körüljárva, de a teljesség igénye nélkül, az alábbiakban összefoglalt témakör adhat az újraszabályozáshoz gondolatokat.

1. A bérlakás építési igény, célzott társadalmi réteg

A kormány lakásépítési koncepciójában fontos feladatként jelenik meg a lakásépítés, ezen belül is a bérlakásépítés volumenének növelésében. A mai támogatási rendszer a tulajdonszerzést ösztönzi, a támogatások döntően személyhez vagy családi, szociális viszonyokhoz kötődnek, így a támogatás a lakás tulajdonosánál végleges juttatásként jelenik meg. A bérlakásállomány alacsony voltával viszont ellentmondásos ez a támogatási rendszer, továbbá nem szolgálja a mobilitást sem, de nincs ésszerű összhangban az egyedülállók, a pályakezdők, a fiatal házaspárok anyagi helyzetével sem, így életszerűségében a mindenáron lakástulajdonossá tenni kényszer lehetetlen helyzeteket teremt. Ezt a problémát feloldandó lehetőség a bérlakásépítés állami, önkormányzati támogatással történő beindítása. Ennek eszköze lehet építésnél a kiemelt kamattámogatású hitel felvételi lehetőség, illetve a lakbér támogatási rendszer. A kormányzati lakáspolitikának feladata a bérlakásépítés közhasznúságának felvállalása, és amíg ez szükséges azt konjunkturális eszközökkel élné kíteni indokolt.

A bérlakásépítés növelését célszerűsíti továbbá az is, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben várhatóan növekedni fog a nagyobb biztonságot ígérő ingatlan-befektetések szerepe. Ennek a megállapításnak valószínűleg nem a magasabb hozam ígérete, hanem a nagyobb biztonság érzete alapozza meg a létjogosultságát. Tény, hogy az ingatlanok árfolyamértéke jelen gazdasági válságjelenség közepette nem szárnyalt az egekig, annyi azonban bizonyos, hogy az éves infláció ütemével minden kategóriában lépést tartott, azt több helyen lényegesen meg is haladta.

A lakossági ingatlanpiac fejlődését a saját használatú és tulajdonú ingatlanpiac mellett a jövőben szükségszerűen a bérbeadási céllal épített ingatlanok növekedése jellemezheti. Ezt több ok egyidejű fennállásával is lehet indokolni:

- a gazdaság fejlődése a fizetőképes piac erőteljesebb megjelenését is eredményezi (kedvezőbb bérleti díjfizetési készséget jelenthet);
- a vállalkozások növekedése, a munkahely-mobilitási lehetőség nagyobb szabadságjogot követelnek meg a magánszemélyektől, így a tulajdonú ingatlan kötöttsége oldást eredményez (a saját lakástulajdon iránti erős igény csökken);
- a bérleti díjbevétel valós pénzbeli bevételként jelentkezik és az összegeket folyamatosan állampapírokba, különféle alapokba lehet fektetni, ami növeli a számítható éves hozamokat;
- az ingatlanok árának folyamatos emelkedése biztonságérzetet eredményez (még akkor is, ha ezt az értéknövekedést csak egy majdani eladáskor lehet realizálni);
- a bérleti díjakat lehet indexálni (inflációhoz, komfortnövekedéshez stb.), kiszámítható bevétellel kalkulálni;
- a szabályozási környezetben biztosítható kedvező változások az érdekeltség növekedését jelenthetik;
- az infláció csökkenésével a banki hitelforrások kedvezőbb kamatfeltételekkel vehetők igénybe, így az építési (befektetési) kedv javulásával lehet számolni;
- a lakásárak növekedése szűkíti a fizetőképes vevőkört, előtérbe kerülhet a bérlakás iránti igény fokozatos emelkedése (egyébként is egészségtelen folyamat, hogy csökken a felépített lakások alapterülete a megfizethetőség érdekében).

A még sorolható indokok között talán kiemelést érdemel az a tény, hogy az önkormányzati bérlakások tömeges privatizációjának eredményeként Magyarországon van a legkevesebb bérlakás,⁸ továbbá az elmúlt évek so-

8 Patay Gábor: Alig van bérlakás Magyarországon. „A KSH adatai alapján mennyiségi lakáshiány nincs hazánkban, az iparosított technológiával épült lakások száma 800 ezer, a bérlakások aránya 8–9 százalék, ami az európai uniós arányokban nagyon alacsony. A lakások 13 százaléka lakhatatlan. Budapesten az önkormányzati bérlakások állománya 50 százalékról 12 százalékra csökkent 1990 és 2001 között és lényegében azóta is ezen a szinten stagnál. Az önkormányzati (korábban állami tulajdonú, tanácsi kezelésű) lakásállomány privatizációja már a rendszerváltás előtt megkezdődött és a kilencvenes évek elején jogszabályi támogatással felgyorsult. A bérlakások eladásának folyamata még ma sem állt le, bár a törvényi kötelezettség megszűnte és az állomány fogyása miatt jelentősen csökkent, 2001 és 2003 között 7.000 bérlakást adtak el az önkormányzatok.” Forrás: A mindennapi. hu portál 2010. 10. 22.

rán ugyan ki nem mutatott adatoktól függetlenül jelentős tömegek képződtek, akik saját tulajdonú ingatlant képtelenek építeni vagy vásárolni, viszont jogos lakásigényük kielégítésében számukra nincs elérhető bérlakás-kínálat, illetve a lakbér megfizethetőségét segítő, működőképes lakbér támogatási rendszer.

A fenti indoklásból következik, hogy a piac bérlői oldala biztosított-nak látszik. A kérdés az, hogy: ennek a piacnak a kezdeti kialakításában a kormányzat bérlakás-támogatási ösztönző rendszere, az önkormányzatok helyi lakáspolitikája, abban a helyi támogatási forma, befektetők, munkáltatók, valamint a hitelintézetek hozzáállása, kockázatvállalása, az ezt enyhítendő szabályozási környezet hogyan alakul? (Csak zárójelben jegyezhető meg az, hogy ez a kockázat valóban nem is kockázat, hiszen a német és osztrák befektetők a hazaiakat megelőzően rácsaptak a lakóingatlan piac befektetéseinek kedvező hozamaira!)

A bérlakás iránti keresletet ma összegzett országos (helyi) adatgyűjtés, felmérés hiányában csak becsülni lehet. A tényszerű és kellően alaposnak nem tekinthető becslés helyett érzékeltetni lehet, hogy a pályakezdőknek, fiatal házasoknak, az alsó és középrétegekhez tartozó, már családot alapított két-háromgyermekes családoknak, a szülőkkel együtt élő generációknak, valamint az ismételt családot alapítóknak, egyedülállóknak, nem utolsó sorban a diákoknak a száma jelentős lehet. Ebben a körben is számottevő az a réteg, amelynek jövedelmi viszonya nem teszi lehetővé, hogy önerejéből önálló első (vagy második) lakás építését, illetve vásárlását megoldja. Ezzel mintegy bizonyítható réteg is kimutatható, akik potenciálisan igényelhetik a ma hiányzó bérlakás kínálatot. Ugyanakkor felmerül a kérdés, milyen bérleti díjfizetési képességgel lehet számítani egy bérlakás-építési lehetőség esetén.

2. Lakásszövetkezeti keretekben építhető közhasznú bérlakásépítés

A fenti elemzésértékű előzmények előrebocsátásával ítélik meg az illetékesek, nem utolsó sorban az érdekeltek a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) lakásépítés terén ajánlott (külföldi, szakmai partnerszövetségek szakértőinek segítségét sem mellőző) javaslatait:

1. A LOSZ abból indul ki, hogy a meglévő lakásállomány felújításának erőteljes szorgalmazása mellett indokolt és szükséges a lakásépítést, ezen belül kiemelten a bérlakásépítést a figyelem előterébe helyezni.

A lakásszövetkezés külföldön⁹ és hazánkban¹⁰ egyaránt jelentős múltra tekint vissza. Ellentétben a hazai sajátos gyakorlattal (aminek természetesen érthető politikai-gazdasági okai voltak) a külföldi, főleg a nyugat-európai lakásszövetkezetek kiemelkedő helyet és szerepet kaptak mind a központi kormányzati, mind a helyi lakáspolitikák kialakításában. Az a tény, hogy a külföldi lakásszövetkezetek az általuk épített épületekben lévő közös épületrészek mellett a lakások tulajdonjogával is rendelkeznek más működési és gazdálkodási feltételeket teremtettek számukra.

Az a két lényeges különbség, hogy: meghatározó szerepük volt, van a helyi lakásigények kialakításában és igen jelentős lakásingatlan vagyonnal rendelkeznek (gazdálkodnak), jó alap lehet arra, hogy kedvező tapasztalatok bevonásával a hazai, a jövőbeni gyakorlat számára követendő példa legyen.

2. Az első és meghatározó szempont, hogy a helyi lakáspolitikák, lakás-gazdálkodás kialakításában (amelyet természetesen a központi kormányza-

9 Pál József : Lakásszövetkezetek (szerk. változat). In: Fekete József – Becz Miklós – Bíró György – Pál József – Zsuhár András : „Szövetkezetek: félék, fajták és típusok Magyarországon. A lakásszövetkezetek kialakulása előtt (az ipari forradalom kibontakozásával megindult városba özönlés hatására) már különféle „emberbaráti” céllal alakult szervezetek próbálkoztak a lakásínség megszüntetésével. A XVIII. század végén erre törekedtek az angol „Building Society”-k. Valódi, az érdekelték közreműködését igénybe vevő, az anyagi érdekeltség elvét is érvényesítő lakásszervezet a Rochdale-i szövetkezet megalakulásával (1844) jött létre. Már a századforduló előtt elterjedtek Angliában, Franciaországban és Németországban. A Szövetkezetek Nemzetközi Szövetsége 1904-ben Budapesten megtartott VI. Kongresszusán öt nyugat-európai ország több mint 600 lakásszövetkezet működéséről adott számot.” Főiskolai jegyzet, IV. fejezet. K.: Kereskedelmi és Gazdasági Főiskola, Szolnok 1998, 57–61. old.

10 Magyarországon a lakásszövetkezetek ugyancsak a múlt század végén jelentek meg. Elsőként az 1883-ban alakult Házépítő Tisztviselők Egylete, majd 1896-ban pedig az Általános Munkás Családi-ház Építő Egylet hirdet lakásszövetkezeti programot. Budapesten működő lakásszövetkezeti szervezeteken kívül vidéken három szövetkezeti formában működő országos szervezet segítette elő a lakások építését. A Falusi Kislakásépítő Szövetkezet (FAKISZ) 1925-től a Nagyatádi-féle földreform keretében házhelyhez juttatottak részére építési anyag vásárlását hitelezte meg. Az Országos Lakásépítési Hitelszövetkezet (OLESZ) 1930-tól e célra jelzáloghitelt folyósított. Az Országos Nép- és Családvédelmi Alap (ONCSA) saját beruházásban épített családi házakat. A három falusi lakásépítő szövetkezet összevonásával megalakult az Országos Házépítő Szövetkezet. A lakásszövetkezetek, s a kezelésükben levő lakások száma 1990-ig gyors ütemben növekedett, közel 1 millió állampolgár érdekeit szolgálták. Forrás: 9. l. jegyzet.

ti koncepcióhoz igazítva) az önkormányzatok a lakásszövetkezeteket partnerként, együttműködő félként kezeljék. A piacszerű működéstől azonban az önkormányzati-lakásszövetkezeti együttműködés mellett sem lehet eltekinteni. Ez azonban azt jelentheti csak, hogy nem lehet veszteséges a lakásszövetkezet. Építési, üzemeltetési, felújítási tevékenységét ráfordításos alapon kell kalkulálnia, a korlátozott, csekély nyereséget (ha mégis képződik) pedig nem felosztja, hanem tevékenységi körének fejlesztésébe, finanszírozásába forgatja vissza. Így lehet vonzó a piactól alacsonyabb, de attól mégsem elrugaszkodó lakbérpolitikát kialakítani, s ezzel a házkezelési szemlélettel önkormányzati partnerré válni és a helyi szociálisan rászorultak bérlakás-gondjával közösen foglalkozni.

Az önkormányzat a lakásszövetkezettel két módon kerül kapcsolatba. Egyrészt, mint jogi személy tagja lesz a lakásszövetkezetnek. A tagsági jogalapot a szövetkezetnek átadott (apportált) telek, a közművesítés költsége vagy a készpénzbefizetés jelenti. Másrészt, mint tag (akár alapító is) a szövetkezetnek átengedett (tagsági jogszerzéshez kötődő) érdekeltségen keresztül a szövetkezet által felépített épületek lakásainak bérlőkijelölési gyakorlatában aktívan részt vesz, ilyen jogot szerez, minimum az általa biztosított anyagi áldozat lakásalapja erejéig.

Az önkormányzati-lakásszövetkezeti együttműködésnek előnyei tehát abban foglalhatók össze, hogy a lakásszövetkezet önkormányzati eszközöket is igénybe véve bérlakásokat épít, azokat üzemelteti, evvel levevzi a helyi önkormányzat válláról az építtetői, kivitelezési gondokat, a felépített lakásokat üzemeltetve mentesíti az önkormányzatot a lakóingatlan vagyongazdálkodási, hasznosítási feladataitól, ugyanakkor az igényjogosultak köréből bérlőkijelölési jogokat gyakorolhat.

Miután itt helyi önkormányzati (esetleg költségvetési támogatási) forrásokról van (lehet) szó, indokolt a bérlakásépítést közhasznú tevékenységként kezelni, ami az építés, a további, jövőbeni fenntartás tekintetében támogatható lehet (pl. adórendszeren keresztül: alacsonyabb ÁFA, meghatározott bevételi értékhatárig társasági adómentesség, helyi adómentesség, stb.).

A közhasznúsággá tétellel természetesen együtt járhat egy átfogó, a közpénzek felhasználásának, a biztosított kedvezmények igénybevételének jogosságát, megalapozottságát megvalósító ellenőrző rendszer létrehozása is, amint erre a fejlett országok lakásszövetkezeti (non-profit társaságok, közhasznú szervezetek) esetében már kialakult megoldás rendelkezésre áll (pl. ellenőrző szövetségek).

3. Van még egy említésre méltó elem ebben az együttműködésben. Nyilvánvaló, hogy a lakásszövetkezetnek is kell lennie előnyének, ez pedig a fennmaradó lakáshasznosítás, illetve az ahhoz kapcsolódó szolgáltatási bevétel.

Említésre került már, hogy a lakásszövetkezeti épületben kialakított lakbér egy ráfordításos kalkuláción alapuló, kvázi piaci lakbérszintet képvisel. Az önkormányzat által kijelölt (egyúttal lakásszövetkezeti) bérlő anyagi, jövedelmi, szociális helyzete indokoltá teheti, hogy e bérelti díj egészét vagy egy részét szociális támogatásként (lakbértámogatásként) kapja meg. A lakásszövetkezet a kalkulált bértől nem tekinthet el, de az önkormányzat az általa kijelölt bérlőnek e lakbértől eltérő, kisebb fizetési kötelezettséget is megállapíthat oly módon, hogy a szociálisan rászoruló az önkormányzatnak vagy lakásszövetkezetnek az alacsonyabb mértékű lakbért fizeti, és az önkormányzat téríti, illetve egészíti ki a teljes lakbér összegét a lakásszövetkezetnek. Ez a szociális támogatás reálisan megállapítható, ellenőrizhető, célzottan folyósítható és a lakásszövetkezet folyamatos kiegyensúlyozott működésének érdekét is jól szolgálja, a hátralékot minimalizálhatja. Természetesen a lakásszövetkezetek közhasznú bérlakásépítésbe történő beintegrálásával, annak jogszabályi biztosításával egyidejűleg egy lakbér-támogatási rendszer kialakítását is meg kell oldani.

3. A közhasznú lakásszövetkezeti lakásépítés jogi környezete

A lakásszövetkezetek az elmúlt időszakban mindenkor magas szintű jogi szabályozást kaptak. Korábban törvényerejű rendelet, később, 1992-ben a szövetkezetekről szóló I. sz. törvény, majd 2004 novemberétől a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv.¹¹ határozza meg működésük kereteit.

E törvény a lakásszövetkezetekről szóló általános előírások mellett a lakásszövetkezetekre vonatkozó speciális szabályokat is tartalmazza. Ezt (érthető módon) az tette szükségessé, hogy a lakásszövetkezeteket eltérően az üzletszerű piaci tevékenységet vagy termelő-szolgáltató tevékenységet folytató szövetkezetektől, működésük sajátosságai miatt el kellett határolni. A lakásszövetkezeteket az egyértelműen non-profit tevékenységet foly-

11 időközben a fenti törvény a 2011. évi LXXVI. tv.-vel módosult.

tató szervezetek gazdálkodásáról szóló rendelkezések hiányában ez is megkülönbözteti a más gazdálkodó szervezetektől. A működés jogi kereteinek törvényi szabályozásán túl a lakásszövetkezetekre is vonatkozik a gazdálkodás tekintetében a számviteli törvény, illetve a sajátos gazdálkodásuk miatt a 224/2000. (XII. 19.) Korm. sz. rendelet.

A lakásszövetkezet jogi személy,¹² és mint egyéb gazdálkodó szervezet, lakóépület, garázs, üdülő, nyugdíjsház és műhely építésére, fenntartására végezhet gazdasági, vállalkozói tevékenységet. E tevékenysége folytatása során vonatkozik rá értelemszerűen az ÁFA, az SZJA és a társasági adó is. Végzett tevékenységének eredménye után azonban csak meghatározott árbevétel után keletkezik adófizetési kötelezettsége. A lakásszövetkezetek azonban gazdasági tevékenységüket döntően nem saját szervezet útján, hanem vállalkozásba adás révén oldják meg. A használati jogon alapuló lakásszövetkezet működését a ma hatályos törvény alapvetően lehetővé teszi azzal, hogy a törvény egyértelműen kimondja: a lakásszövetkezeti épületben a lakások a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. Ebben az esetben a tagot a lakás állandó használati joga illeti meg. A lakás állandó használati jogának kérdéseit a törvény ugyan több helyütt említi, de annak részletes lakásszövetkezeti alkalmazását az alapszabály rendelkezéseire bízva (döntéshozatali rendszer, tisztségviselők, használati jog létesítése, annak megváltási mértéke, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, stb.).

Ebből egyértelműen adódik az, hogy a jelenleg működő lakásszövetkezetek alapszabályuk módosításával, kiegészítésével, illetve új lakásszövetkezetek alapításával a jövőben szereplőivé válhatnak a használati jogon működő épület-együttesek építésének, fenntartásának. Az alapszabály ilyen természetű kialakításánál éppen ezért figyelemmel kell lenni a Polgári Törvénykönyv, a földhasználat, s az ingatlan nyilvántartás vonatkozó szabályaira. A jogi környezet vizsgálata során megállapítható, hogy a hatályos magyar jog 1995. után az Európai Parlament és az Európai Tanács 94/47/EK irányelvének megfelelő szabályozást követett, ily módon, ha

12 A jogi személy olyan szervezetet jelent, amely a természetes személyhez hasonló módon jogképes: saját nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A jogi személy fajtái közé tartoznak a „Személyegyesítő jogi személyek”. Ezek a tagok személyes közreműködésén alapulnak, a személyiség önmegvalósulását, kiteljesedését szolgálják, például a szövetkezetek, illetve a társadalmi szervezetek. Forrás: „Wikipédia, a szabad enciklopédia”, szerkesztés, 2012. március 1.

nem is egységes jogi környezetben, de átfogóan az építés és a működés valamennyi feltétele jogszabályszerűen már ma is biztosított.

A lakbér ugyanis az üzemeltetési, karbantartási, felújítási célú hozzájárulásból és a lakásra jutó hitel tőke+kamat törlesztési részéből tevődik össze. Ily módon a fenntartási tevékenység nem tartalmaz nyereséget és ezzel válhat a piaci lakbérrel szemben versenyképessé. (Természetesen a ráfordításos költséggazdálkodás kalkulációja is kell ahhoz, hogy tartalmazzon egy, a tényleges költségeket meghaladó, korlátozott mértékű bevételi többletforrást, amit azonban mindenképpen az alaptevékenység céljára (alapszabályban előírt módon) vissza kell forgatni. Megvalósítható elv lehet az, hogy ezt a lakbérszintet, különös tekintettel a bevezethető közhasznúság esetére, az évenkénti költségvetési törvény limitálja. Megjegyzendő, hogy a jelenlegi szabályozás nem tér ki a fentiekben vázolt, lehetséges közhasznúsághoz köthető támogatás formáira, azok igénybevételével együtt járó, arra jogosultságot adó akkreditációra és az ehhez kapcsolódó ellenőrzési kötelezettségre.

A jogi szabályozásnál megfontolás tárgya lehet, hogy vagy a gazdálkodó szervezet(ek) (kft, lakásszövetkezet, stb.) lehet közhasznú,¹³ illetve választhatja a közhasznúsággal együtt járó feltételek szerinti működést, vagy maga a bérlakásépítés, mint tevékenység legyen közhasznúnak minősítve (támogatás, adókedvezmény igénybevételére jogosultság, stb.).

A bevezetés során, illetve azzal egyidejűleg célszerű lenne gondoskodni egy központi, kormányzati figyelő és elemző rendszer kialakításáról. A bérlakásépítésben szerepet vállaló lakásszövetkezetek statisztikai adatszol-

13 A Parlament 2012. január 1-jével hatályba léptette az ún. civil törvényt. Civil szervezet: a civil társaság; az egyesület (kivéve: a pártot), az alapítvány. A civil szervezetekre vonatkozó szabályokat tartalmazza: 1. az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről szóló 2011. évi CLXXV. törvény (ez az ún. civil törvény); 2. a civil szervezetek bírósági nyilvántartásáról és az ezzel összefüggő eljárási szabályokról szóló 2011. évi CLXXXI. törvény; 3. a civil szervezetek gazdálkodása, az adománygyűjtés és a közhasznúság egyes kérdéseiről szóló 350/2011. (XII. 30.) Kormányrendelet.

A közhasznúság azt jelenti, hogy a szervezet valamilyen társadalmilag is hasznos tevékenységet is végez. A közhasznú tevékenységet kategorizálták, a közhasznú jogállás kérelmezésénél meg kell jelölni, hogy ezek közül melyiket végzi a szervezet. A közhasznúság második erősebb fokozta a kiemelt közhasznú, amelynél feltétel, hogy önkormányzati feladatokat is vegyen át az adott szervezet, s ezt szerződéssel tudja igazolni valamely önkormányzattól. El kell készíteni és be kell küldeni az illetékes bíróságra a 2011-es évről szóló közhasznúság beszámolóját. A folyamatosságot az újreregisztráláshoz köti a törvény. Forrás: Complex Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye. K.: Complex Kiadó Wolters Kluwer Csoport, 2012. III. 1 hatályos állapot (szerk.).

gáltatása, tapasztalataik összegzése a közhasznú bérlakásépítés szabályozásának korszerűsítését is elősegíthetné, természetesen a költségvetési támogatások tervezésének pontosításán, mérhetőségén túl.

A LOSZ az elkövetkezendő időszakban (összhangban egy kidolgozandó kormányzati lakáskonceptió megvalósulásával) a használati jogon alapuló lakásszövetkezeti konstrukciót erőteljesen szorgalmazza. Javasolható, hogy első ízben egy-két mintaprojekt valósuljon meg, ezt követően a tapasztalatok alapján évente 1500–2000 lakás felépítésével a konstrukció létjogosultságának bizonyítását is meg kell célozni, továbbá a megfelelő finanszírozási konstrukciók alkalmazásával önkormányzati és banki partner keresése is az eredményesség létkérdése lehet. A rendszer bevezetésekor nem mellőzhető a tulajdonszerzés korlátozását indokoló és a bérlakás programot érvekkel alátámasztó, támogató kommunikáció, tudatformáló marketing indítása.