

---

---

# HÍRLEVÉL

---

---

2011. októberi szám

---

---

## Tartalom

### INGATLANJOG

Kérdések és válaszok az Ingatlan1.hu oldalon.....2



2012. január 1-jétől még egy papír kötelező a lakáseladáshoz –  
Az ingatlanokhoz kapcsolódó energetikai tanúsítvány ..... 3

### ADÓJOG

Kérdések és válaszok a HVG adózási portálján .....5



### TÁRSASÁGLJOG

Így spórolhatnak a cégek a közzététel összegén ..... 6

*Cikkünk teljes egészében a HVG adózási portálján ([www.adozona.hu](http://www.adozona.hu)) oldalán olvasható.*



## Kérdések és válaszok az Ingatlan1.hu oldalon

Az Ingatlan1.hu oldalon feltett kérdésekből és azokra adott válaszokból szemezgetünk



**Illetékfizetés több ingatlan cseréje esetén**

<http://www.ingatlan1.hu/jog/illetek-ado-koltsegek/344-illetekfizetes-tobb-ingatlan-csereje-eseten>

**Ugyanaz a végeredmény, mégis más az adó és illetékfizetési kötelezettség. Melyik megoldást válasszam?**

Melyik megoldás lenne kedvezőbb anyagilag, ha cserekor az én nevemre kerül az ingatlan és a későbbiek során ajándékozás címen adom a lányomnak, vagy pedig ha rögtön az ő nevére kerül az ingatlan?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/345-ugyanaz-a-vegeredmeny-megis-mas-az-ado-es-illetekfizetesi-kotelezettseg-melyik-megoldast-valasszam>

**Mi a teendő, ha a földhivatalnál csupán az egyik házastárs tulajdonjoga került feltüntetésre, holott az ingatlan közös vagyónkat képezi?**

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/357-mi-a-teendo-ha-a-foldhivatalnal-csupan-az-egyik-hazastars-tulajdonjoga-kerult-feltuntetesre-holott-az-ingatlan-kozos-vagyonunkat-kepezi>

**Eladhatom-e az ingatlanomat, ha haszonélvezeti jog terheli?**

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/355-eladhatom-e-az-ingatlanomat-ha-haszonelvezeti-jog-terheli>

**Közös tulajdon esetén milyen keretek között jogosult valamely tulajdonos a saját tulajdoni hányadát használni?**

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/379-kozos-tulajdon-eseten-milyen-keretek-kozott-jogosult-valamely-tulajdonos-a-sajat-tulajdoni-hanyadat-hasznalni>

**Ki jogosult a közös képviselő megválasztására?**

Azt szeretném megtudni, több lakótársam nevében, hogy az elhunyt közös képviselő, aki még a társasház könyvelője is volt, helyette hogyan kell a törvényes út betartásával, gondolok itt határidőkre is, új közös képviselőt választani?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/kozos-tulajdon-tarsashaz/378-ki-jogosult-a-kozos-kepviselo-megvalasztasara>

**Adó és illetékfizetési kötelezettség több ingatlan cseréje esetén**

Ha két ingatlant cserélek egy kis lakásra, nem kérek és nem fizetek rá, mennyi adót és illetéket kell fizetnem? Akkor is értékalapon fizetek?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/403-ado-es-illetekfizetesi-kotelezettseg-tobb-ingatlan-csereje-eseten>

**A lakás bérbeadása, majd értékesítése után kapott eladási ár vállalkozói bevételnek számít-e EVA-s vállalkozó esetén?**

Igaz-e az az információ, hogy ha EVA-s egyéni vállalkozó bérbe adja saját tulajdonú lakását (erről szabályos számlát állít ki), majd később eladja a lakást, (vállalkozói tevékenységét ettől teljesen függetlenül folytatva) a lakás után kapott teljes eladási ár vállalkozói bevételnek számít, és a 30%-os adókulcs szerint adózni kell utána?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/illetek-ado-koltsegek/336-a-lakas-berbeadasa-majd-ertekesitese-utan-kapott-eladasi-ar-vallalkozoi-bevetelnek-szamit-e-eva-s-vallalkozo-eseten>

Illetékfizetési kötelezettség az ingatlanok házastárs részére történő ajándékozása esetén

<http://www.ingatlan1.hu/jog/ingatlan-ajandekozas/422-illetekfizetesi-koteleztseg-az-ingatlanok-hazastars-reszere-torteno-ajandekozasa-eseten>

Hogyan mondhatok le a haszonélvezeti jogomról?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/vagyoni-erteku-jogok/486-hogyan-mondhatok-le-a-haszonelvezeti-jogomrol>

A közös képviselői megbízatás elfogadása

<http://www.ingatlan1.hu/jog/kozos-tulajdon-tarsashaz/466-a-kozos-kepviseloi-megbizatas-elfogadasa>

---

## 2012. január 1-jétől még egy papír kötelező a lakáseladáshoz - Az ingatlanokhoz kapcsolódó energetikai tanúsítvány

---

A használt ingatlanok forgalmazását érintő, a közeljövőben életbe lépő változások közül kevés szó esik az épületek energetikai jellemzőinek, teljesítőképességének tanúsítására vonatkozó szabályokról. A változás jövőre sokakat érinteni fog, így az alábbiakban áttekintjük a főbb rendelkezéseket.

Ez év végéig a használt lakások értékesítésekor vagy bérbeadásakor egyelőre önkéntes az ilyen tanúsítvány kiállítása, 2012. január 1. napjától viszont – ahogy új építésű ingatlanoknál ez már jelenleg is előírás – mindenkire nézve kötelező lesz. Ennek megfelelően nem árt tisztázni néhány alapvető fogalmat és rendelkezést, illetve célszerű felkészülni a ránk váró teendőkre.

---

### Az energetikai tanúsítvány bevezetése, fogalma

---

Az energetikai tanúsítvány olyan igazoló okirat, amely az eladás vagy bérbeadás tárgyát képező épületnek (lakásnak) az energetikai teljesítőképességét és besorolását tartalmazza, adott fogyasztási paraméterek kiszámításával és összevetésével. Az energiatanúsítvány tehát egy olyan okirat, amely megmutatja az épület energiateljesítményének hatékonyságát, így azt is, hogy annak energiatakarékossági szintje mekkora.

Az Európai Parlament és a Tanács által kibocsátott 2002/91/EK irányelve foglalkozik az épületek energiatakarékosságával. Az irányelv közösségi szinten előírta a tagállamok számára, hogy olyan követelmény-, illetve minőségtanúsítási rendszert vezessenek be, amely a fenntartható fejlődés biztosítása érdekében lehetővé teszi az energiateljesítmény csökkentését. Ezen irányelv

hívta életre Magyarországon a 2006-ban hatályba lépett, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletet, mely alapvetően azokra a huzamos tartózkodás céljait szolgáló épületekre terjed ki, ahol az előírt légállapotot energia felhasználásával biztosítják. A korábbi szabályokat 2008-ban újabb követte az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról [176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet], mely elsődlegesen az energetikai tanúsítási módszereket és a tanúsítvány kiállításának egyéb szabályait tartalmazta. A rendelet legtöbb előírása már 2009. január 1-jén hatályba lépett, de 2011. december 31-ig a meglévő épületek (önálló rendeltetési egység, lakás) tekintetében még önkéntes a tanúsítvány átadása, de 2012. január 1-jétől kötelezővé válik.

---

## Az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos általános szabályok

---

Új építésű ingatlanok esetében a tanúsítvány elkészítéséről az építető köteles gondoskodni az épület tényleges használatbavételéig, tehát legkésőbb az ilyen jellegű épületben található lakásunk birtokbavételekor meg kell kapnunk ezt a dokumentumot is.

Ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás vagy bérbeadás esetén a tanúsítvány elkészítése az eladó feladata, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig köteles a vevőnek átadni, illetve a bérlőnek bemutatni.

Összefoglalva az eddigieket, az épület energetikai jellemzőit – amennyiben az még nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – új épület építése, illetőleg meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása, vagy egy évet meghaladó bérbeadása esetén kell tanúsítani.

Hogy rögtön a legfontosabb kivételeket is említsük, nem terjed ki a fenti kötelezettség az olyan épületre (lakásra), amelynek hasznos alapterülete nem éri el az 50 m<sup>2</sup>-t, vagy amelyet évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánnak. Nem terjed ki továbbá a műhelyekre, a műemléki jellegű épületekre, stb.

A tanúsítványt elsősorban az épület egészére kell kiállítani, ez ugyebár elsősorban az egységes technológiával és újonnan épített, felújított ingatlanoknál lehetséges, ha az épületben levő önálló rendeltetési egységek (lakások) fűtése, szellőzése és melegvíz-szolgáltatása azonos rendszerű vagy egy rendszert alkot. Az adott esetben évszázados technológiával felépült és azóta szervesen, toldozva-foltozva fejlődő (vagy éppen bomló) belvárosi, körfolyosós lakóház esetében ez nehezen elképzelhető, így ekkor az adott önálló tulajdonba tartozó lakásra kell kiállíttatni a tanúsítványt.

A főszabály szerint tíz évig hatályos tanúsítvány új építésű ingatlanok esetén a kivitelezési dokumentáció és a felelős műszaki vezetői nyilatkozat alapján is kiállítható, míg a használt ingatlanok esetében a tanúsítást a mért energiafogyasztási adatokból számítva, a rendelkezésre álló számlák és tervrajzok alapján végzik el a szakemberek.

A tanúsítás során az épület az energetikai minőségnek megfelelő besorolást kap, A-I-ig osztályozva a jellemzőket, a legmagasabb az A+ jelölésű. A tanúsítvány besorolást igazoló összefoglaló lapjának melléklete az energetikai igazoló számítás, amely többek között a következő értékeket tartalmazza: a fűtési- és villamos energia effektív igénye, a melegvíz-ellátás, légtechnikai rendszer, mesterséges hűtés effektív energiaigénye, a világítás bruttó energiaigénye, a fajlagos hőveszteségtényező, stb.

Ha az épület energetikai minőségi osztálya nem éri el legalább a „C” kategóriát, akkor a tanúsítást megrendelő döntése szerint a tanúsítvány azonnal megvalósítható, energia-megtakarításra irányuló intézkedéseket, illetve hosszabb távon megvalósítható energiahatékonyt növelő, felújítási, korszerűsítési javaslatot is tartalmaz. A javaslat célja a tulajdonos tájékoztatása az energiahatékonyt növelésének lehetőségeiről, kiemelve azt is, milyen hatással lehet a változtatás a bruttó energiafogyasztásra, illetve a lakás és az épület energetikai besorolására.

---

## Az energetikai tanúsítvány kiállításával kapcsolatos költségek

---

A tanúsító tevékenysége elvégzéséért díjra jogosult, amelyet a tanúsítás elkészítésére fordított idő alapján úgy kell megállapítani, hogy a tanúsítás díja megkezdett óránként legfeljebb 5500 forint lehet. A tanúsítás elszámolható időigénye legfeljebb 2 munkaóra. A tanúsító költségként csak az utazással, illetőleg a szemlével, a fényképezéssel, felméréssel, valamint a fénymásolással járó szükséges és igazolt készkiadásait számíthatja fel. Az utazással eltöltött

idő óradíja nem haladhatja meg a tanúsítás óradíjának 50%-át.

### Az energetikai tanúsítvány beszerzésének módja

Tanúsítási szolgáltatást a települési önkormányzat, a villamos energia-, földgáz- vagy távhő szolgáltató folytathat, illetve minden olyan gazdálkodó szervezet, amely a tevékenység ellátásához az előírt feltételeknek megfelelő tanúsítót foglalkoztat, vagy megbíz.

## Kérdések és válaszok a HVG adózási portálján ([www.adozona.hu](http://www.adozona.hu))

Az [adozona.hu](http://adozona.hu) oldalon feltett kérdésekből és azokra adott válaszokból szemezgetünk



### A LEGFRISSEBB HÍR:

#### Végtörlesztés lízingeseknek: az Adózóna-javaslat után a parlament is dönthet

Az otthon elvesztésének veszélye a lízingbevevő kiszolgáltatottabb helyzete révén – hiszen tulajdonjogot csak az ügylet legvégén szerez – fokozottan fennáll - írta az Adózóna szakértője, a Csurgay Ügyvédi Iroda október 17-én megjelent *Végtörlesztés: itt a megoldás a lízingeseknek* című cikkében, melyben azokat a lehetőségeket veszi sorra, amellyel a jogalkotó kiterjeszheti a lízingesekre is a végtörlesztés lehetőségét.

A most, a gazdasági és informatikai bizottsága által benyújtott módosítás az Adózóna által jelzett problémát igyekszik orvosolni, célja, hogy valamennyi, a lakáscélú devizahitelezés hátrányos következményeit elszennvedő, kiszolgáltatott célcsoport élhessen a végtörlesztés lehetőségével.

[http://www.adozona.hu/aktualis/20111103\\_vegtorlesztes\\_lizingesek.aspx](http://www.adozona.hu/aktualis/20111103_vegtorlesztes_lizingesek.aspx)

#### Végtörlesztés: itt a megoldás a lízingeseknek

A végtörlesztésre jogosultak körét érintő szakmai, társadalmi és politikai viták meghatározzák az elmúlt hetek közéletét. Az érintettek érdekei és törekvései érthető módon ellentétesek. A devizában eladósodottak nagy része, ha módja volna rá, élne a végtörlesztéssel, míg a pénzügyi intézmények többsége – több okból is – minél szűkebbre szabná ennek lehetőségét.

[http://www.adozona.hu/aktualis/20111017\\_lizingesekvegtorlesztese\\_megoldas.aspx](http://www.adozona.hu/aktualis/20111017_lizingesekvegtorlesztese_megoldas.aspx)

#### Végtörlesztés: szüneteltetés miatt megtagadhatja a bank?

[http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111011\\_vegtorlesztes\\_szuneteltetes.aspx](http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111011_vegtorlesztes_szuneteltetes.aspx)

#### Végtörlesztés: több részletben folyósított a bank, mennyi így az árfolyam?

Mit tehet az az ügyfél, akinek végtörlesztési kérelmét arra hivatkozva utasította el a bank, hogy több részletben történt a hitelfelvételkor a kiutalás, s a folyósítási átlag számításakor sem a súlyozott számtani átalaggal számol a pénzintézet?

[http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111010\\_vegtorlesztes.aspx](http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111010_vegtorlesztes.aspx)

#### Végtörlesztés: akinek kellene segítség, de nem kaphat

Mi a helyzet azokkal, akik lakáslízing szerződés keretében kívánták megoldani lakásproblémájukat, ők vajon jogosultak-e a végtörlesztésben részt venni? Róluk senki sem beszél, eddig Önök sem tették. A jogszabály nem említi őket explicite, pedig ugyanaz történik velük, mint a lakáshitelekkel, teljesen ugyanúgy sújtja őket a CHF árfolyama. Örömmel venném, ha rájuk is kitérnének. Furcsa a helyzet, mert a végrehajtási törvény konkrétan említi a lakáslízingeseket, de a frissen hatályba lépett törvény nem.

[http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111007\\_begtorlesztes\\_lakaslizing.aspx](http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111007_begtorlesztes_lakaslizing.aspx)

**A bank nem engedi a végtörlesztést. Van megoldás?**

A bank arra hivatkozik, hogy nem deviza alapú hitelt vettem fel, hanem devizahitelt. Mit tehetek?

[http://www.adozona.hu/kerdes\\_felelet/20111003\\_jelzalog\\_devizahitel\\_hitel\\_torlesztoreszl.aspx](http://www.adozona.hu/kerdes_felelet/20111003_jelzalog_devizahitel_hitel_torlesztoreszl.aspx)

## Így spórolhatnak a cégek a közzététel összegén

Bár több olyan lehetőséget is biztosítanak a jogszabályok a cégek számára, melyek közvetve vagy közvetlenül jelentős költségmegtakarítással járhatnak, mégis viszonylag kevesen tudják és még kevesebben élnek azokkal a lehetőségekkel. Ilyen közvetlen költségmegtakarítással járó és egyben az ügyintézését könnyítő, azt nagyban egyszerűsítő, alkalmasint gyorsító lehetőség, hogy a cégek közleményeiket a cég honlapján is megjelentethetik, megspórolva ezzel a közzétételi költségtérítés adott esetben több tízezer forintos összegét. Cikkünkben erre a lehetőségre szeretnénk felhívni figyelmüket.

### Bevezetés

A cégek Céglapjában való közzétételi kötelezettségét cégbíróság vagy más bíróság határozata, illetve jogszabály is megalapozhatja. Olyan esetekben, amikor a cégek valamely közlemény közzétételére kötelezettek, akkor ennek főszabály szerint a Céglapjában történő közzététellel tehetnek eleget.

A Céglapjában megjelenő közlemények közzétételéről és költségtérítéséről szóló 22/2006. (V. 18.) IM rendelet szerint amennyiben a közlemény Céglapjában való közzétételére jogszabály közvetlenül a céget - ideértve azt is, amikor a közzétételre jogszabály természetes személyt kötelez – kötelezi, akkor a közzététel költségtérítése megjelenési alkalmanként 15.000 forint [7. § (1) a) pontja].

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (továbbiakban Ctv.) pár évvel ezelőtti módosítása lehetőséget nyújt azonban arra, hogy ezt a költséget megspóroljuk.

### A cég honlapján történő közzététel lehetősége

A Ctv. szerint amennyiben a gazdasági társaságokról szóló törvény (továbbiakban Gt.) a céget közvetlenül kötelezi arra, hogy a Céglapjában közleményt tegyen közzé, a cég választása szerint e kötelezettségének a cég honlapján való közzététellel is eleget tehet. Ebben az esetben a honlapon való közzététel a Céglapjában való közzétételnek minősül, és a közzététel megtörténtének igazolásaként a cég a Céglap lappéldányának csatolása helyett jogosult a honlap közzététel céljára szolgáló helyének pontos megjelölését megadni.

A jogszabályban szabályozott lehetőség alapvető feltétele, hogy a közlemények honlapon történő közzétételének tényét, valamint a cég elektronikus elérhetőségét, azaz jelen esetben honlapját, illetve annak címét a cégjegyzéknek tartalmaznia kell. Amennyiben ezt valamely társaságnál a cégnyilvánartás még nem tartalmazza, akkor célszerű ennek érdekében a cég honlapját, illetve az azon történő közzététel tényét egy változásbejegyzési eljárás keretében, legkésőbb a következő – amúgy is módosítást igénylő esetben – benyújtani.

## Mikor kötelezi a jogszabály a cégeket közzétételre?

Fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy a cég honlapján történő közzétételre kizárólag olyan esetekben van lehetőség, amennyiben a közzétételre a Gt. közvetlenül kötelezi a céget.

Ennek megfelelően több esetben is lehet élni a honlapon történő közzététel lehetőségével, így például minden gazdasági társaság számára adott a lehetőség elismert vállalatcsoportként történő működésről szóló döntés nyilvánosságra hozatalakor [Gt. 57. § (1)], a gazdasági társaságok átalakulása, társasági formaváltása [Gt. 75. § (2)], egyesülése [Gt. 79. § (5)], illetve szétválása [Gt. 84. § (4)] esetén.

Jellegükből adódóan kizárólag a korlátolt felelősségű társaságok élhetnek a cég honlapján történő közzététellel például üzletrész nyilvános árverésre bocsátása előtt [Gt. 139. § (2)] vagy a törzstőke leszállításakor [Gt. 162. § (1)].

A részvénytársaságot egyebek mellett például a visszaváltható részvényhez kapcsolódó vételi vagy eladási jog gyakorlása [Gt. 193. § (4)], vagy éppen az alaptőke emelése [Gt. 256. § (2)] vagy leszállítása [Gt. 271. § (1)] során illeti meg a hivatkozott, honlapon történő közzétételi lehetőség.

## A cég honlapján történő közzététellel járó kötelezettségek

Amennyiben valamely cég úgy dönt, hogy él a lehetőséggel és közleményeit a honlapján kívánja megjelentetni, akkor számos szabályra kell figyelemmel lennie. [...]

*Cikkeink folytatása a HVG adózási portálján ([www.adozona.hu](http://www.adozona.hu)) olvasható.*

[http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111103\\_kozzetetel\\_honlapon.aspx](http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20111103_kozzetetel_honlapon.aspx)



Csurgay Ügyvédi Iroda

1065 Budapest  
Bajcsy-Zsilinszky út 51. I. em. 5.

Telefon: 06 1 354 04 85  
Fax: 06 1 354 04 85  
E-mail: [iroda@acsurgay.hu](mailto:iroda@acsurgay.hu)

Web: [www.acsurgay.hu](http://www.acsurgay.hu)

Tájékoztatjuk, hogy a hírlevélben található tartalmak nem minősülnek sem tanácsadásnak, sem ajánlattételnek, sem pedig ajánlattételre történő felhívásnak. A hírlevél általános tájékoztatás, mely elsődlegesen azt a célt szolgálja, hogy Ön rendszeresen értékes információkat szerezhesen a jogszabályok aktuális változásairól, azok gyakorlati alkalmazásáról és munkánk során szerzett tapasztalatainkról.

A hírlevél jellegénél és formai korlátainál fogva sem lehet teljes, így konkrét ügyekben, illetve amennyiben kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük, feltétlenül vegyen igénybe professzionális jogi segítséget!

A hírlevél tartalmát elsődlegesen az irodánk által kezelt ügyek határozzák meg, ám annak kialakításához Ön is nagyban hozzájárulhat. Ennek érdekében kérjük, hogy konstruktív javaslatait, új kérdéskörökre, konkrét témákra vonatkozó ötleteit és kritikai észrevételeit – a fentiekben megjelölt e-mail címre történő továbbítás útján – feltétlenül juttassa el irodánk részére!

A hírlevélben található összes szöveg, illetve szövegrész – a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) rendelkezéseinek megfelelő – szerzői jogvédelem alatt áll. A személyhez fűződő és vagyoni jogok a Csurgay Ügyvédi Irodát illetik meg, így minden további felhasználáshoz az iroda előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.