

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

**T/10284. számú
törvényjavaslat**

a lakásszövetkezetekről

**Előadó: Dr. Lamperth Mónika
belügyminiszter**

Budapest, 2004. május

2004. évi ... törvény a lakásszövetkezetekről

Az Országgyűlés az önkéntes társuláson alapuló lakásszövetkezetek önállósága, a lakásszövetkezetek létesítése és biztonságos fenntartása, szabályszerű és szakszerű működése, és a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek érvényesítése érdekében a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

Alapvető rendelkezések

A törvény hatálya

1. § (1) A törvény hatálya az e törvény hatályba lépésekor – a cégeljárásról szóló külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint – a cégnyilvántartásba történt bejegyzéssel létrejött lakásszövetkezet fenntartására, szervezésére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselőt sajátos szabályaira terjed ki.

(2) Az e törvényben, illetőleg – annak keretei között – a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A lakásszövetkezet fogalma

2. § (1) A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.

(2) A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek lehetnek a tagjai. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte.

(3) E törvény alkalmazása szempontjából lakásszövetkezet: a lakás, a nyugdíjasház, az üdülő, a személygépkocsi-tároló, a műhely-, vagy üzlethelyiség építő és fenntartó szövetkezet (a továbbiakban együtt: lakásszövetkezet).

(4) E törvénynek a lakásszövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő lakásokra vonatkozó rendelkezéseit – ha a törvény másként nem rendelkezik – a nyugdíjasházakra, a bennük lévő lakásokra, illetőleg az üdülő, a személygépkocsi-tároló, illetőleg a műhely-, vagy üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell.

(5) A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá nem tag tulajdonosai részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

(6) A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – e törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezetnek az általa üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg ingatlankezelői tevékenység esetén, a társasházakról szóló külön törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmaznia kell.

II. Fejezet

Általános rendelkezések

Az alapszabály

3. § (1) Az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

(2) Az alapszabályban kell meghatározni:

- a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó megbízatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;

- f) a közgyűlés, illetőleg – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén, az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- j) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
- l) a használati jog hasznosításának és átruházásának feltételeit;
- m) az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- o) az alapszabályon kívül más lakásszövetkezeti szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, illetőleg a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- p) egyéb, a törvény által előírt, vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott kérdéseket.

(3) Ha az alapszabály másként nem rendelkezik, a (2) bekezdés h) pontjában említett költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.

(4) Ha az alapszabály a lakásszövetkezet működésének időtartamáról nem rendelkezik, a lakásszövetkezet határozatlan időre alakul meg.

(5) A közgyűlés az alapszabályt – a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével – bármikor módosíthatja. Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A lakásszövetkezet képviselője

4. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató, vagy az alapszabályban meghatározott igazgatósági tag

képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

(2) Az (1) bekezdésben említett tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

Törvényességi felügyelet

5. § A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló törvény rendelkezései szerint.

Határozatok bírósági felülvizsgálata

6. § (1) A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely e törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba, vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki.

(2) A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet – a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt – a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

(3) Az alapszabály kötelezővé teheti, hogy a jogsértő határozattal érintett tag a sérelmet – perindítás előtt – a felügyelő bizottságnak bejelentsen.

III. Fejezet

Tulajdoni és használati viszonyok a lakásszövetkezetben

7. § A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

8. § Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a

lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár, stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

9. § (1) A lakások – ha az alapszabály így rendelkezik – a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagot ilyen esetben meghatározott lakás állandó használatának a joga illeti meg.

(2) A tag a lakást maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja. A hasznosítás, illetőleg a használati jog átruházásának feltételeit az alapszabályban kell meghatározni.

(3) Az állandó használat jogának visszterhes átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát maga gyakorolja, vagy erre valamely tagját jelölheti ki.

(4) Ha a lakásszövetkezet nem él a (3) bekezdésben említett jogával, a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

(5) A tag halála, illetőleg a jogi személy megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.

(6) Nyugdíjasházi szövetkezet esetében a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot a lakás állandó használatának joga illeti meg.

10. § (1) Üdülőszövetkezet esetében a szövetkezet tulajdonában álló üdülőépületben a tagot – évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra – egy üdülőegység időleges használatának joga illeti meg.

(2) A tag halála esetén az időleges üdülőhasználati jogra az öröklés szabályait kell alkalmazni.

(3) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező az e törvényben és az üdülőszövetkezet alapszabályában előírt feltételeknek megfelel.

11. § (1) A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a közgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

(2) A lakásszövetkezet alapszabályában meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend). Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

(3) A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

IV. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete

A közgyűlés

12. § (1) A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek (8. §) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntető feljelentés megtételéről való döntés;
- k) mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

(2) Az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az alapszabály minden más ügy eldöntését

– kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést – a küldöttgyűlés hatáskörébe utalhatja.

13. § (1) A közgyűlést – ha e törvény másként nem rendelkezik – az igazgatóság hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de – ha küldöttgyűlés nem működik – legalább évente egyszer össze kell hívni.

(2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka, vagy a felügyelő bizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelő bizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

(3) A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni. Ha az alapszabály lehetővé teszi, a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.

(4) A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés (14. §) időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

14. § (1) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.

(2) Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

(3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, valamint
- b) ha az alapszabály így rendelkezik.

(4) A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

15. § (1) Ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

(2) A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) áll, az alapszabály határozza meg a lakáson (használati egységen) belüli ellentétes szavazatok figyelembevételének módját.

(3) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A képviseletre vonatkozó részletes szabályokat az alapszabályban kell meghatározni; a meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók.

(4) Az időleges üdülőhasználat jogával rendelkező minden természetes személy tagot – a használat joga mértékétől függetlenül – a közgyűlésen egy-egy szavazat illet meg. A jogi személy tag minden olyan üdülőegység után, amelyek egész évi használatára jogot szerzett, a gazdálkodást érintő kérdésekben további egy-egy szavazattal rendelkezik.

(5) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását,
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

(6) A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

16. § (1) Az alapszabály lehetővé teheti, hogy a tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban szavazzanak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Ebben az esetben az alapszabályban meg kell határozni az írásbeli szavazás eljárási szabályait, valamint azt a módot, ahogyan a tagok a döntésről és annak időpontjáról tájékoztatást kapnak.

(2) Nem lehet írásban szavazni a 12. § (1) bekezdés a)-g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

A részközgyűlés

17. § (1) Az alapszabály a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja. Ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

(2) A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani.

(3) Az alapszabály a részközgyűléseket a részközgyűlési körzet meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.

A küldöttgyűlés

18. § (1) A legalább 100 lakást, vagy használati egységet magában foglaló lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés működését írhatja elő. Ebben az esetben meghatározza a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját és megbízásuk időtartamát, annak figyelembevételével, hogy a küldöttek létszáma harmincnál kevesebb nem lehet.

(2) A küldöttgyűlés – az alapszabály felhatalmazása alapján – a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

(3) A küldöttgyűlésen – tanácskozási joggal – a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

(4) A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

Az igazgatóság

19. § (1) A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – legalább három tagú igazgatóságot választ. Az alapszabály igazgatóság helyett ügyvezető elnöki tisztséget rendszeresíthet (a továbbiakban együtt: igazgatóság).

(2) Az igazgatóság tagjává – ha az alapszabály eltérően nem rendelkezik – csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

(3) Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

20. § (1) Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, és alkalmazza a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatóját, ha az alapszabály ilyen tisztséget rendszeresített.

(2) Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; az alapszabályban meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

(3) Az igazgatóság az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről.

21. § (1) Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadók.

(2) Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság (1) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

A felügyelő bizottság

22. § (1) A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – legalább három tagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

(2) A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

(3) Az alapszabály előírhatja, hogy felügyelő bizottság helyett a lakásszövetkezet egyik tagja látja el a felügyelő bizottság feladatait. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.

23. § (1) A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

(2) A felügyelő bizottság:

- a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthet;
- b) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
- c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
- e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;
- f) az éves beszámoló [20. § (3) bek.] alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
- h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
- i) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

24. § A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az alapszabályban meghatározott időn belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelő bizottság elnöke – vagy a bizottságnak általa megbízott tagja – a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

25. § Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelő bizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

A tisztségviselők

26. § (1) A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai illetőleg az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai illetőleg a bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy, valamint – ha az alapszabály így rendelkezik – az ügyvezető igazgató. Az alapszabály további tisztségeket rendszeresíthet.

(2) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

(3) Az igazgatóság elnöke és tagjai – ha az alapszabály így rendelkezik – a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a közgyűlés (küldöttgyűlés) gyakorolja; az alapszabály – a munkaviszony létesítése, a felmentés és az alapbér megállapításának kivételével – ettől eltérően is rendelkezhet.

27. § (1) Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, ha az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges;
- b) akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- c) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- d) akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- e) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- f) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

(2) Az alapszabály további kizáró okokat is megállapíthat.

28. § (1) Közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is.

(2) A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, az ügyvezető elnök, illetőleg az ügyvezető igazgató, továbbá az alapszabály által rendszeresített más tisztségviselő nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává.

(3) Az alapszabály az összeférhetetlenség további eseteit is meghatározhatja.

(4) Tisztségviselővé – ha az alapszabály megengedi – egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles.

29. § (1) A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek.

(2) Nem terheli az (1) bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak – írásban – bejelentette.

30. § (1) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a megválasztó szervhez intézett lemondással;
- d) a közgyűlés általi felmentéssel;
- e) a tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.

(2) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot, vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

(3) A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

(4) A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

V. Fejezet

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

31. § (1) A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- a) az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,

- b) a lakás tulajdonosa, illetőleg – a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében – az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá
- c) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

(2) A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

(3) A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

(4) A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

(5) Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

(6) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek.

32. § (1) Nyugdíjasházi szövetkezetbe tagként az vehető fel, aki a lakásszövetkezeti tagság 31. §-ban előírt feltételeinek megfelel, és nyugdíjas, nyugdíjszerű ellátásban részesül vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte.

(2) A tag a lakásba csak az (1) bekezdésben előírt feltételeknek megfelelő személyt fogadhat be; más személy befogadása a tagsági viszonyt megszünteti.

(3) A nyugdíjasházi szövetkezet tagjának halála esetén az örökös a lakást csak akkor használhatja, ha az (1) bekezdésben előírt feltételeknek megfelel, és – kérelmére – a szövetkezetbe tagként felveszik.

(4) Ha az örökös nem felel meg az előírt feltételeknek, vagy tagfelvételét nem kéri, az állandó használat jogát a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül a feltételeknek megfelelő személyre

nem ruházza át, a nyugdíjasházi szövetkezetet további hat hónapig az állandó használati jogra a forgalmi értéken vételi jog illeti meg.

33. § (1) A tagfelvételtől a közgyűlés, vagy az alapszabályban meghatározott testületi szerv a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és – ha a kérelem felől nem a közgyűlés döntött – a közgyűlést tájékoztatni kell.

(2) A tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

(3) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

34. § (1) A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, vagy a jogi személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga vagy állandó, illetőleg időleges használati joga megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

(2) A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. Az alapszabályban kell meghatározni, hogy a kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között milyen időtartamnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.

35. § (1) A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

- a) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek – az alapszabályban meghatározott időtartam alatt – felszólítás ellenére nem tesz eleget;
- b) felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

(2) A kizárásra jogosult – alapszabályban meghatározott – testületi szervnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

(3) A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

(4) A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

- a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
- b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
- c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

36. § (1) Ha a tagsági viszony megszűnik, – az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában, illetőleg a túlfizetés kivételével – a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

(2) Ha a tagsági viszony a 34. § (1) bekezdés a)-c) pontja vagy (2) bekezdése alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni

37. § Ha a lakás állandó használatának a joga megszűnt, a volt tag köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt. Ezt kell megfelelően alkalmazni üdülőszövetkezetben az időleges használati jog megszűnése esetén is.

VI. Fejezet

A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

38. § A tag alapvető joga, hogy:

- a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen.

39. § (1) A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,

- b) a lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot,
- c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

(2) A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az (1) bekezdés c) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.

40. § (1) Az alapszabály előírhatja, hogy a lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a lakásában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

(2) Az alapszabály előírhatja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.

(3) Az (1) bekezdés c) és d) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés-és melegvíz szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről – ha erre vonatkozóan az alapszabály kötelezést tartalmaz – tájékoztatni.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett esetben a bérlő – az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabályban kell megállapítani.

(5) Az alapszabály az (1) bekezdésben említett bejelentés megtételére a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg.

(6) Az igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy az (1) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

(7) Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

41. § A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a meghatalmazást kivéve a közgyűlésen történő szavazás, továbbá a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik.

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

42. § (1) A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

(2) A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

43. § (1) A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

(2) A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok az (1) bekezdés szerinti felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

(3) A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

44. § (1) Az alapszabály felhatalmazhatja a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább féléves hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. Az igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

VIII. Fejezet

Szervezeti átalakulások

Lakásszövetkezetek egyesülése

45. § (1) Két vagy több lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül, vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

(2) Az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.

(3) Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

A lakásszövetkezet szétválása

46. § (1) A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.

(2) A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

(3) A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport, stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

(4) Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

(5) Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

(6) Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

(7) A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

(8) A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétvált lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek – valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában – az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

Kiválás a lakásszövetkezetből

47. § (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai (a továbbiakban:

kiválni szándékozó önálló egység tagjai) társasháztulajdon alapítása céljából – amennyiben tartozásuk a szövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.

(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjai egyhangúlag határozhatják el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyet nem rendszeresített.

(3) A kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

(4) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.

(5) A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével, az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentésre csak a (3) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

(6) A lakásszövetkezetből minden év december 31-ei hatállyal lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről az (5) bekezdésben meghatározott bejelentést és nyilatkozatot tárgyév június 30. napjáig kell az igazgatósághoz megküldeni, ellenkező esetben a kiválásra csak a következő év december 31. napjával kerülhet sor.

(7) A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

48. § (1) A kiválási szándék bejelentése és a 47. § (4) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.

(2) A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A szervezeti átalakulások közös szabályai

49. § (1) A 45-46. §-okban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetek az alapszabályukat megfelelően módosítják, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (cégbíróság).

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a társasházakról szóló külön törvény rendelkezései alapján lakásszövetkezetté átalakuló társasházak esetében azzal, hogy az alapszabályt a társasház átalakulásáról hozott közgyűlési határozattal egyidejűleg – az összes tag legalább kétharmados szótöbbségével – kell elfogadni. Az alapszabály elfogadása alapján, a tagok egyszerű szótöbbséggel megválasztják a lakásszövetkezet igazgatóságát, a felügyelő bizottságot és e szervek tisztségviselőit, elfogadják a lakásszövetkezeti vagyon összegét és a fenntartással kapcsolatos befizetések feltételeit.

(3) A (1)-(2) bekezdésekben említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

IX. Fejezet

A lakásszövetkezet megszűnése

50. § (1) A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;-
- b) szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;
- c) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
- d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;
- e) a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik.

(2) A legkisebb kötelező taglétszám hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

(3) A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

51. § (1) Ha a lakásszövetkezet az 50. § (1) bekezdés a) vagy c) pontja alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(2) Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.

(3) A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

(4) A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

X. Fejezet

A lakásszövetkezeti érdekképviselő

52. § (1) A lakásszövetkezetek – a maguk, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük elősegítése, gazdasági tevékenységük közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében – területi vagy szakmai alapon szerveződő, illetőleg országos érdekképviselői szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai, illetőleg országos érdekképviselői szövetségei a tag lakásszövetkezetek saját működésének és gazdasági tevékenységének elősegítése érdekében, szakmai tanácsadó és véleményező szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen céllal létrehozott szervezet szakmai véleményének kialakításához szükséges iratok rendelkezésre bocsátására, illetőleg a vizsgálatra vonatkozó részletes szabályokat az érdekképviselői szövetség alapszabályában kell meghatározni.

(3) A lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségekre az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. törvényben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

XI. Fejezet

Vegyes és záró rendelkezések

Értelmező rendelkezések

53. § (1) E törvény alkalmazásában:

1. *Fenntartás*: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

1. 1. *Üzemeltetés*: a lakásszövetkezeti tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői szolgáltatások megszervezése, az igazgatóság működésének biztosítása;

1. 2. *Karbantartás*: a lakásszövetkezeti tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

1. 2. 1. hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

1. 2. 2. időszzerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

1. 2. 3. tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka;

1. 3. *Felújítás*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építészeti munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

1. 3. 1. teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

1. 3. 2. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

1. 3. 3. korszerűsítés: a központi fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése;

2. *Nem tag tulajdonos*: aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, aki a lakásszövetkezetből kilépett, illetőleg abból kizárták.

3. *Lakóépület*: az olyan épület, amelyben a lakásszövetkezeti tag vagy a nem tag tulajdonában, illetőleg a használatában álló lakások száma meghaladja a lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, műhely, raktár, stb.) számát.

4. *Használati egység*: a lakóépületnek nem minősülő üdülő, személygépkocsi-tároló, műhely-, vagy üzlethelység építő és fenntartó szövetkezeti épületben lévő és a szövetkezet tulajdonában, de a szövetkezeti tag vagy a nem tag állandó, vagy időleges használatában lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

5. *A lakásszövetkezet tevékenysége*: a lakásszövetkezet olyan tevékenysége, amelyet a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját maga, tagjai és nem tag tulajdonosai részére.

6. *A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége*: a lakásszövetkezetnek az 5. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a fenntartás feladatainak ellátására.

(2) A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alkalmazása során a lakásszövetkezet küldöttgyűlésének döntését a közgyűlés döntésével azonos módon kell figyelembe venni.

Hatálybalépés

54. § (1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – 2005. január 1. napján lép hatályba.

(2) E törvény 3. § (2) bekezdése d)-f), h)-i), és k)-m) pontjainak és 3. §-a (3) bekezdésének rendelkezései 2006. január 1. napján lépnek hatályba.

(3) A törvény hatályba lépésekor nyilvántartásba vett és bejegyzett lakásszövetkezet közgyűlése a meglévő alapszabályát e törvény rendelkezéseinek megfelelően 2006. január 1. napjáig köteles módosítani; az

eddig az időpontig a cégbírósághoz, valamint a földhivatalhoz benyújtott alapszabály módosítása illetékmentes.

55. § (1) E törvény hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény 26. §-a (2) bekezdésének a „lakásszövetkezeteknél (92. §) az alapszabály ettől eltérően rendelkezhet” szövegrésze, 26. §-a (4) bekezdésének a) pontjából „a lakásszövetkezeteket kivéve” szövegrész, 28. §-a (1) bekezdéséből a „továbbá lakásszövetkezeteknél” szövegrész, 30. §-a (2) bekezdésének a „továbbá a lakásszövetkezetek alapszabálya” szövegrésze, az 52. §-a (2) bekezdéséből a „– a lakásszövetkezetek kivételével –” szövegrész, a 69. §-a (2) bekezdésének második mondata, 77. §-a (6) bekezdéséből a „- lakásszövetkezeteket kivéve -” szövegrész, 81. §-a (2) bekezdéséből és 83. §-a (3) bekezdéséből „– az üdülőszövetkezet kivételével lakásszövetkezeteknél egyhangúlag –” szövegrészek, 89. §-a (1) bekezdésének a) pontjából a „lakásszövetkezeteknél egyhangúlag” szövegrész, továbbá a 90. §-a (2) bekezdésének, a 91. §-a (2) bekezdésének, és a 92-111. §-ainak rendelkezése.

(2) A törvény hatálybalépésekor bejegyzett lakásszövetkezet alapszabályának a tagok közös tulajdonára vonatkozó rendelkezése alatt e törvény 8. §-ának rendelkezéseit kell érteni. Az alapszabály ennek megfelelő módosítását az alapszabálynak az 54. § (3) bekezdésében említett módosítása során kell elvégezni.

(3) E törvény a hatályba lépésekor a nyugdíjasházban már fennálló lakáshasználati jogot nem érinti.

56. § E törvény hatálybalépésével egyidejűleg:

- a) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 12. §-a c) pontjából a „külön tulajdonban álló”, továbbá a „– az alapszabály rendelkezésétől függően – a közös tulajdonban levő részekből a szövetkezeti lakás-, illetőleg helyiségtulajdonost megillető hányaddal együtt” szövegrészek, a 21. §-a (4) bekezdésének a „vagy közös” szövegrésze, 24. §-a (3) bekezdésének a „vagy a közös tulajdont” szövegrésze,
- b) a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 64. § (1) bekezdésének az „(1977. évi 12. tvr. 1. §)” szövegrésze, továbbá
- c) a lakásszövetkezetek gazdálkodási rendjéről szóló 78/1988. (XII. 27.) PM-ÉVM együttes rendelet

hatályát veszti.

Módosuló jogszabályok

57. § (1) A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 685. §-a c) pontjának első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) gazdálkodó szervezet: az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, a gazdasági társaság, az egyesülés, a közhasznú társaság, az egyes jogi személyek vállalata, a leányvállalat, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, a végrehajtói iroda, továbbá az egyéni vállalkozó.”

(2) A csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 3. § (1) bekezdése a) pontjának első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) gazdálkodó szervezet: az állami vállalat, a tröszt, az egyéb állami gazdálkodó szerv, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, a gazdasági társaság, a közhasznú társaság, az egyes jogi személyek vállalata, a leányvállalat, a vízgazdálkodási társulat (a víziközmű társulat kivételével), az erdőbirtokossági társulat, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, valamint a magánnyugdíjpénztár.”

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A lakásszövetkezetek a vállalkozási tevékenységet folytató termelő, fogyasztási, szolgáltató és más szövetkezetekhez képest, alapjaiban eltérő sajátosságokkal rendelkeznek.

Az 1965-1985. közötti időszakban létrejött mintegy 300 ezer lakást magában foglaló lakásszövetkezetek működésének, gazdálkodásának, az ilyen épületek fenntartásának, és a lakásszövetkezeti tagok jogainak, kötelezettségeinek jogszabályi kereteit 1992-ig önálló lakásszövetkezeti törvény (az 1977. évi 12. tvr.) tartalmazta. Az 1992. évi I. törvény rendelkezései alapján azonban a lakásszövetkezetek jogi szabályozása beolvadt a többi szövetkezetre vonatkozó törvényi keretekbe, amely fokozatosan egyre bizonytalanabb jogi helyzetet teremtett a lakásszövetkezetek megfelelő működésében.

Az elmúlt tíz év alatt a lakásszövetkezetekben élőknek és az érdekszövetségeknek megerősödött az igénye az ismételten önálló lakásszövetkezeti törvény megalkotására. Az új lakásszövetkezeti törvény tervezete ennek a megalapozott igénynek, és a ma hatályos – az új szövetkezetekről szóló – 2000. évi CXLI. törvény kötelezésének tesz eleget. E törvényi kötelezés szerint a lakásszövetkezeti törvényt 2006. év végéig kell megalkotni.

A mai helyzet előnye, hogy a Kormány kiemelt hangsúlyt helyez a meglévő lakóépület állomány fenntartásának, felújításának támogatására, amelyhez mielőbb kapcsolódniuk kell az új lakásjogi rendelkezéseknek. A lakásjogi törvények közül a társasházakról szóló részletes új törvény mellett, a nemzeti lakásállomány mintegy 7,5 %-ában élő kb. 750-800 ezer ember életkörülményeit érintő lakásszövetkezeteknek is kiemelt jelentőségük van. Mindez együttesen eredményezi, hogy a törvény-tervezet elfogadása esetén az önálló lakásszövetkezeti törvény már 2005. év elején hatályba léphet.

A törvény tervezete azt az alapelvet követi, hogy az 1985-ig kialakult és a kialakulás óta lényegében változatlan nagyságrendet képviselő lakásszövetkezetek szervezeti, működési, tulajdonjogi és gazdálkodási kereteit nem csupán egy önálló törvényben, hanem a jelenleginél jóval részletesebben, ezáltal széleskörű jogbiztonságot eredményező módon kell meghatározni. A részletes szabályok azonban – hasonlóképpen az új társasházi törvényhez – nem gátolják, hanem könnyebbé teszik a lakásszövetkezetek működtetését. Mindezeknek megfelelően a tervezet részletesen meghatározza a lakásszövetkezet alapszabályában eldöntendő kérdéseket. Az alapszabály létrehozásához az alapító tagok kétharmados többségének szavazata szükséges és módosításához – mint eddig – a jövőben is elegendő a közgyűlésen jelenlévők

kétharmados többségének szavazata. Az eldöntendő kérdések – többek között – kiegészülnek a tisztségviselők összeférhetetlenségének megszüntetése, fenntartási költségek viselése és felosztása, a költség-hátralékok megfizettetésének módja kérdéseivel.

A tervezet megszünteti az 1992. évi I. törvény által bevezetett, a gyakorlatban azonban nem alkalmazott „lehetőséget”, hogy a lakásszövetkezet „társasházi tulajdonként” is működhessen. Ennek érdekében az ilyen alapszabályokat módosítani kell, amelynek a cégbírósághoz és a földhivatalhoz való benyújtása az új szabályokra való áttérésre adott egy éves időtartamig, illetékmentes. Ezáltal megmarad az a tényleges lakásszövetkezeti tulajdonjogi helyzet, amely szerint az épület közös részei és a telek a lakásszövetkezet – mint jogi személy tulajdonában – vannak, a lakás pedig a lakásszövetkezeti tag használatában, vagy tulajdonában áll.

A tervezet tartalmazza a közgyűlés döntési jogkörének és működésének törvényi kereteit, és meghatározza a megismételt közgyűlésen nem meghozható határozatok körét (a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása, megszűnése; illetőleg az alapszabály által megjelölt más kérdés eldöntése). A közgyűlés biztonságos megtartását és lefolytatását szolgálják a közgyűlési jegyzőkönyv tartalmára, az írásbeli szavazásra, a közgyűlésen történő képviseletre, a tagok betekintési és másolat-kérési jogára vonatkozó szabályok.

A tervezet a lakásszövetkezet további szervezeti keretein (részközgyűlés, küldöttgyűlés), illetőleg az igazgatóságra, a felügyelő bizottságra, a tisztségviselőkre vonatkozó szabályokon túlmenően, nem csak a tagsági viszony létrejöttének és megszűnésének, hanem – új elemként, eleget téve az ugyancsak megalapozott igénynek – a tagok jogainak és kötelezettségeinek részletes kereteit is meghatározza. Ezek közül lényeges például, hogy a tag a személyes és vagyoni hozzájárulása alapján részesedik a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből, igénybe veheti a lakásszövetkezetnek a tagok részére rendszeresített szolgáltatásait, tájékoztatási és betekintési joga van a vele kapcsolatban keletkezett iratokba. A tervezet meghatározza a nem tag tulajdonos fogalmát és azt, hogy őt a meghatalmazást kivéve a közgyűlésen történő szavazás, továbbá – a lakásszövetkezeti tagnak járó szolgáltatások, vállalkozási bevételek és ezekhez fűződő kiadások kivételével – a taggal azonos jogok illetik és kötelezettségek terhelik.

Az új lakásszövetkezeti törvény – amellet, hogy a lakásszövetkezetek jellemzőihez igazodó és jogbiztonságot nyújtó részletes szabályozást tartalmaz – néhány kérdésben a társasházi törvény-tervezetben szereplő rendelkezésekhez hasonló új szabályokat is magában foglal. Ezek közül a legfontosabbak a következők:

- az alapszabályban meg kell határozni a költség-hátralékok megfizetése érdekében az igazgatóság feladatait (felszólítás; fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem; az alapszabály felhatalmazása esetén az adós lakás-tulajdonának jelzáloggal való megterhelése),
- a tag tulajdonában álló lakás elidegenítése esetén az igazgatóság a tag kérésére köteles írásban nyilatkozni a költség-tartozásról, ennek összegéről; ha a tag ezt a nyilatkozatot nem kéri, a szerződésben vállalt mentességi nyilatkozata a költség-tartozás alóli mentességének szavatolására is kiterjed,
- a lakhatás nyugalma érdekében az alapszabályban meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és más zajjal járó tevékenység végzésének – az építésre, illetve a zajszint határértékére vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban álló – szabályait (házirend), a közös használatra szolgáló területek és helyiségek használatára vonatkozó előírásokat, valamint a közgyűlés új hatásköre a lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek (területek, nem lakás célú helyiségek, stb.) használata, hasznosítása megváltoztatásáról történő döntés,
- az alapszabály előírhatja a lakás-tulajdonos tag számára a tulajdonos-változás, továbbá a lakcíme és az ingatlan-nyilvántartásban nyilvános adata, valamint a bérlő ezeknek megfelelő adatai, illetve a bentlakó személyek száma bejelentésének kötelezettségét, amely megfelelően irányadó a lakás használati jogával rendelkező tagra is (ezekről, illetve a bérlő hátralékának megfizetéséről, az igazgatóság által történő nyilvántartás vezetéséről és az adatok törléséről szóló rendelkezések megegyeznek a társasházi törvény tervezetében foglalt szabályokkal),
- az alapszabály felhatalmazása esetén az igazgatóság a lakás tulajdonosának terhére a legalább féléves hátralék megfizetésének biztosítékaul jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba, amelynek kiegyenlítése után a jelzálogjogot haladéktalanul törölni kell.

A tervezet a lakásszövetkezetek egyesülésére, szétválására és a lakásszövetkezetből való kiválásra is rugalmas szabályokat tartalmaz. Az egyesülésről és a szétválásról a közgyűlésen jelenlévők egyszerű többségével hozható döntés. Ez jelentős segítség a mai minősített többséghez képest, és az enyhébb szavazatarány nem okoz érdeksérelmet, mert a tulajdonjogi helyzet nem változik (egy nagyobb, vagy több kisebb lakásszövetkezet jön létre).

A kiválásról – a lakásszövetkezeti tagok összességének mai, egyhangú szavazata helyett – elegendő a kiválni szándékozó önálló épület tagjainak egybehangzó akarat-nyilatkozata. A kiválás feltétele, hogy arra társasháztulajdon alapítása céljából kerüljön sor, így az adott épületben lévő lakások tag és nem tag tulajdonosai elkészítsék az alapító okirat tervezetét és beszerezzék a szükséges hatósági engedélyt. További lépés, hogy az érintett tagok vagyონrészének kiadását követően a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét

véglegesítsék; a kiválás a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől kezdődően hatályos. Ez az új lehetőség szorosan kapcsolódik a társasházi törvény azon rendelkezéséhez, amely a már meglévő társasházak közösségének a lakásszövetkezeti tulajdonná alakulást egyhangú szavazattal lehetővé teszi.

A gazdálkodási kérdések tekintetében a tervezet a lakásszövetkezet fogalmi körében és a gazdálkodásáról szóló fejezetében egyértelművé teszi az épület fenntartásával kapcsolatos tevékenysége, továbbá a vállalkozási tevékenysége közötti különbséget és azt, hogy a lakásszövetkezet elsőrendű feladata a fenntartási tevékenység ellátása.

A tervezet rámutat arra, hogy a lakásszövetkezet a tevékenységéhez nem tartozó minden más tevékenység végzésére vállalkozhat, így például a nem saját tulajdonú (pl. társasházi) lakóépületek kezelésére, illetőleg kifejezetten bérbeadás célját szolgáló lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építésére és fenntartására is. A tervezet tartalmazza a lakásszövetkezetek érdekképviselőinek és ezek szövetségének törvényi kereteit, ezen belül a szövetségi tag lakásszövetkezetek működésének segítésére tanácsadó és véleményező szervezet létrehozásának új lehetőségét.

A hatályba lépésre az új társasházi törvény hatályba lépését követő rövid időn belül kerülne sor, mert mindkét tulajdon-forma esetén alapvető érdek a lakóépületek, lakások fenntartásához, felújításához kapcsolódó állami támogatások rendszerében történő gyors és rugalmas részvétel mielőbbi lehetővé tétele.

A tervezet (a társasházakhoz hasonlóan) egy éves időtartamot biztosít a meglévő alapszabályoknak az új lakásszövetkezeti törvény szerinti megfelelő módosításához, továbbá hatályon kívül helyezi más jogszabályok olyan rendelkezéseit, amelyek hatályban tartása az új törvény hatályba lépése után már nem indokolható, illetőleg amelyeket a gazdálkodással összefüggő elszámolások tekintetében már jóval korábban hatályon kívül kellett volna helyezni.

A tervezet a Ptk.-nak, valamint az ún. Csődtörvénynek a gazdálkodó szervezetek megjelölésére szóló rendelkezéseit kiegészíti a lakásszövetkezetek nevesítésével, mert a lakásszövetkezetek az új törvény hatályba lépése után a jelenleg e törvényekben meghatározott „szövetkezetek” körén kívül esnek, így az eddig – továbbá az új törvény alapján is – gazdálkodó szervezeti tevékenységük jogbiztonságnak megfelelő folytatása érdekében a kiegészítés szükséges.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1-2. §-okhoz

A lakásszövetkezeteknek a többi szövetkezettől eltérő jellege, rendeltetése és tevékenysége figyelembevételével, a törvény hatálya kifejezetten a lakásszövetkezetek fenntartására, működésére, a gazdálkodásuk alapvető szabályaira, a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, nem utolsósorban a lakásszövetkezeti érdekképviselő sajátos szabályaira terjed ki.

A törvény, illetőleg annak alapján az alapszabály által nem rendezett kérdésekben – mint eddig, a jövőben is – mögöttes jogszabályként a Ptk rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tervezet meghatározza a lakásszövetkezetek – mint jogi személyek – fogalmi körét, ezen belül azt is, hogy törvény rendelkezéseit a nyugdíjasház, az üdülő, a személygépkocsi-tároló, illetőleg a műhely-, vagy üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre, az ilyen épületekben lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megfelelően alkalmazni kell.

A tervezet egyértelművé teszi, hogy a lakásszövetkezet a tevékenységét (amely a lakásszövetkezet fogalmának lényeges része) saját maga, a tagjai és a nem tag tulajdonosok részére végzi, amelynek során nyereségszerzésre nem törekszik. E mellett, a lakásszövetkezet a jövőben is végezhet vállalkozási tevékenységet, amely a fenntartási tevékenységének végzését segíti. A részletes szabályokat a tervezet VII. fejezetének a lakásszövetkezetek gazdálkodásáról szóló rendelkezései, valamint a XI. fejezet értelmező rendelkezéseinek 5-6. pontja tartalmazza.

A 3-6. §-okhoz

A lakásszövetkezeti tagok természetes és jogi személyek, továbbá külföldi személyek is lehetnek, ha az ehhez szükséges tulajdont, állandó vagy időleges használati jogot megszerezték.

Az alapszabály elfogadásához – mivel ebben a legfontosabb szervezeti és működési szabályokat kell megállapítani – az alapító tagok szavazatainak kétharmados többsége szükséges.

A tervezet a biztonságos fenntartás érdekében a korábbiaknál jóval részletesebben tartalmazza azokat a kérdéseket, amelyekről mindenképpen az alapszabályban kell döntenie. Ezek között olyan új kérdések is szerepelnek, mint például a lakásszövetkezet által rendszeresíteni kívánt tisztségviselők megjelölésére, a velük szemben felmerülő kizáró, vagy összeférhetetlenségi ok

megszűnésének igazolására, a költségviselés felosztásának és viselésének módjára, a költségek megfizetésével hátralékba került tagok fizetési kötelezettségének rendezésére vonatkozó szabályok. A tervezet 3. §-a (2) bekezdésének i) pontjában a hátralék megfizettetésének szabályai, és ezen belül a jelzálogjog bejegyzésének a lehetősége a társasházakról szóló új törvény rendelkezéseinek analógiájára került kialakításra, mivel azonos élethelyzetekről van szó. A jelzálogjogra vonatkozó részletes szabályokat a tervezet 44. §-a tartalmazza. E szabályok együttesen eredményezik, hogy a hátralékok gyorsabban, rövidebb idő alatt behajthatóvá váljanak, és a lakásszövetkezetek működése, a lakóépületek fenntartása zökkenőmentes legyen.

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét továbbra is a lakásszövetkezet székhelye szerinti cégbíróság látja el.

A tervezet egyértelművé teszi, hogy bármely lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonos mellett, az állandó vagy időleges használati jog jogosultjait is megilleti a jogsértő határozatok bírósági felülvizsgálatának kezdeményezési joga. A társasházakkal azonosan a lakásszövetkezeteknél is (30 nap helyett) 60 napos jogvesztő határidőt ad a tervezet a bírói út igénybevételére, és a bíróság mérlegelési joga a határozat végrehajtásának felfüggesztése.

A 7-11. §-okhoz

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A tervezet értelmében nem működhet a lakásszövetkezet egyidejűleg „társasházi tulajdonként” is. Ezáltal megmarad az a tényleges lakásszövetkezeti tulajdonjogi helyzet, amely szerint az épület közös részei és a telek a lakásszövetkezet – mint jogi személy tulajdonában – vannak, a lakás pedig a lakásszövetkezeti tag használatában, vagy tulajdonában áll.

Ehhez fűződik a tervezet 55. §-a (2) bekezdésének rendelkezése, amely szerint a meglévő lakásszövetkezet alapszabályában „tagi közös tulajdon”-ként nevesített épületrészeket lakásszövetkezeti tulajdonnak kell tekinteni, és a korrekciót az alapszabályban 2006. január 1-ig át kell vezetni. Olyan – a gyakorlatban legfeljebb elenyésző nagyságrendben előforduló – esetekről van szó, amikor a lakásszövetkezet az 1992. évi I. törvény említett rendelkezése után is ténylegesen lakásszövetkezetként működött (működik) és nem került sor a társasháztulajdon létrehozására, mégis átvezették az alapszabályon a „tagi közös tulajdon” megjelölést.

A tervezet egyértelműen rögzíti, hogy a lakásra a nem tulajdonos tagot az állandó használat joga illeti meg, amely a jövőben is átruházható. A visszterhes átruházás esetén a lakásszövetkezetet – a korábbiaknak megfelelően – elővásárlási jog illeti meg, amellyel ha nem kíván élni, akkor a tag használati

jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

A tervezet értelmében, a nyugdíjasházban lévő lakásra a tagot minden esetben kizárólag az állandó használat joga, míg üdülőszövetkezetre vonatkozóan az időleges használat joga illeti meg. Ez a két olyan eltérés tehát az általános szabályoktól (a többi lakásszövetkezettől), amikor a lakás, illetőleg az üdülőegység is kizárólag a lakásszövetkezet tulajdonában van.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló épület- és földrészletre a tagot megilleti a használat joga, amely azonban nem járhat a többiek jogának, jogos érdekének sérelmével.

Új szabályként került bevezetésre – a társasházi törvény analógiájára – a házirend szabályozása is, amely építési-szerelési munkákra, zajjal járó más tevékenységek végzésének szabályaira és az épület közös használatra szolgáló területei, és helyiségei használatára tartalmaz előírásokat a lakhatás nyugalma érdekében.

Ehhez fűződik az a további új rendelkezés, mely szerint a lakásszövetkezet tulajdonában álló valamennyi épületrész (közös használatú terület, helyiség, az önálló, nem lakás célú helyiség, a falfelület, stb.) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása kérdésében a közgyűlés döntését kell kérni. Cél, hogy – hasonlóképpen a társasházi közösségekhez, ahol a külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiségekre speciális szabályozás van (lakásszövetkezeti lakóépületekben az üzlet, műhely, stb. helyiségek nem kerülhetnek a tag tulajdonába), továbbá a társasházaknál is a közös területekről közgyűlésen határoznak –, a lakhatás nyugalma szintén biztosított legyen.

A 12-30. §-okhoz

A tervezet ismerteti a közgyűlés döntési jogkörének és működésének törvényi kereteit, és átveszi azt a hosszú évek óta meglévő szabályozást, miszerint a közgyűlésen lakásonként csak egy szavazat vehető figyelembe, mert a közös használatú épületrészek és területek nem a tagok, hanem a szövetkezet tulajdonában vannak. Ha egy lakásnak több tulajdonosa van (pl. házaspár), a köztük lévő ellentétes szavazatok figyelembe vételének módját az alapszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

A tervezet meghatározza, hogy mely határozatok nem hozhatók meg a jelenlévők számára tekintet nélkül határozatképes megismételt közgyűlésen (a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása, megszűnése; illetőleg az adott lakásszövetkezet specialitásaihoz képest, az alapszabályban megjelölt más kérdés eldöntése).

A tervezet részletesen felsorolja, hogy milyen tartalmi és formai kellékekkel kell rendelkeznie a közgyűlési jegyzőkönyvnek, amelyek a közgyűlés biztonságos megtartását és lefolytatását szolgálják.

A társasházakhoz hasonlóan a tervezet azt is lehetővé teszi, hogy a tag a jegyzőkönyvbe betekinthessen és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérjen, továbbá a Ptk. rendelkezéseire utalva meghatározza a közgyűlésen történő meghatalmazás szabályait. Az alapszabály az írásbeli szavazást lehetővé teheti azzal, hogy a lakásszövetkezetek jelenlegi, jól bevált gyakorlata alapján a legfontosabb működési kérdésekben az írásbeli szavazásra nincs mód (az alapszabály megállapítása, módosítása, a tisztségviselők megválasztása és díjazásuk, a beszámoló és a költségvetés elfogadása, a szervezeti átalakulások, kiválás esetén a vagyonomegosztás).

Az alapszabály a részközgyűléseket a jövőben is a részközgyűlési körzet meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint. Ezzel megtartja a tervezet az összhangot a társasházi részközgyűlésekre irányadó – a társasházaknál 1998-ban bevezetett és ugyancsak fenntartott – rendelkezésekkel.

A küldöttgyűlésre vonatkozó szabályozás esetében változás, hogy a küldöttek minimális létszámát az új javaslat ötven helyett harminc főben állapítja meg, továbbá a küldöttgyűlés működését a legalább 100 lakást (használati egységet) magában foglaló épület esetén teszi lehetővé, amely előírásokat a gyakorlati tapasztalatok tették szükségessé. Egyebekben a küldöttgyűlés – az alapszabály felhatalmazása alapján – a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet, azonban – ellentétben a közgyűléssel – határozatképtelenség esetén a küldöttgyűlés funkciója és jellege alapján, a megismételt küldöttgyűlésnek nincs helye.

Új, részletes szabályokat állapít meg a javaslat az igazgatóságra és tagjaira nézve. Az igazgatóság jogköre és kötelezettségei pontosan rögzítettek. Kiemelendő ezek közül, hogy – hasonlóképpen a társasházakhoz – az igazgatóság köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költség-tartozásról a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltozás, valamint a használati jog átruházása esetén. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni, továbbá az eladó tag szerződéses nyilatkozata egyúttal az ő felelősségét is jelenti.

A felügyelő bizottság feladatait a tervezet részletesen tartalmazza, amely összességében a tagok érdekében történő folyamatos ellenőrző tevékenységet jelenti a lakásszövetkezet működése felett. Fontos, hogy a legalább 3 tagú bizottságot legalább ötévenként újra kell választani.

A tervezet a tisztségviselők jogainak, kötelezettségeinek részletes szabályozása mellett – a kellő jogbiztonság érdekében, a társasházi közös képviselőkhöz és számvizsgáló bizottsági tagokhoz hasonlóan – a meghatározza a tevékenységgel összeférhetetlen körülményeket, és szabályozza ezek igazolásának törvényi kereteit.

Új rendelkezés, hogy a lakásszövetkezet folyamatos működésének biztosítása érdekében a megszűnt megbízatású tisztségviselő köteles az új tisztségviselő megválasztásáig – de legfeljebb 90 napig – ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában. A jelzett határidőn belül az új tisztségviselőt meg kell választani, az ügyvivő tisztségviselő e munkára bizonyítalan ideig nem vehető igénybe.

A 31-37. §-okhoz

A tagsági viszony létesítésének alapvető feltétele a lakástulajdonosi minőség, vagy az állandó, illetve időleges használati jog fennállása. A tagsági kérelem nem utasítható el lakásfenntartó szövetkezet esetében, ha a tulajdonos, illetve a használó, a tervezetben előírt általános tagsági feltételeknek megfelel. A tervezet a tagok felvételénél, a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál kiemeli az egyenlő bánásmód követelményének megtartását is.

A tervezet megtartja a nyugdíjasházakra vonatkozó eddigi speciális szabályokat, amelyek szerint az ilyen lakásokra kizárólag állandó használati jog szerezhető, továbbá az általános tagsági feltételek fennállásán kívül feltétel, hogy a bentlakó nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő, illetve az öregségi nyugdíjkorhatárt elérő személy legyen. A gyakorlati élet tapasztalatai, nem utolsósorban az ilyen épületek rendeltetése tette szükségessé, hogy az új törvény hatályba lépése után a még csak öt éven belül nyugdíjassá váló személy ne költözhessen nyugdíjasházba; a már megszerzett ilyen jogot azonban a tervezet nem érinti.

A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a kérelmező bírósághoz fordulhat.

A tervezet e fejezete a továbbiakban a tagsági viszony megszűnésével, ennek egyes eseteivel, illetőleg a jogutódlással kapcsolatos – lényegében a korábbiaknak megfelelő, de részletes – szabályokat tartalmazza.

A 38-41. §-okhoz

Fontos új eleme a javaslatnak, hogy a tag a személyes és vagyoni hozzájárulása alapján részesedik a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből, igénybe

veheti a lakásszövetkezetnek a tagok részére rendszeresített szolgáltatásait, tájékoztatási és betekintési joga van a vele kapcsolatban keletkezett iratokba.

Ennek megfelelően az új szabályozás – a régóta megalapozott igénynek eleget téve – a korábbiakhoz képest jóval részletesebben, önálló fejezetében szabályozza a tag, valamint a nem tag tulajdonos, és használó jogait, és kötelezettségeit.

A tervezet egyértelművé teszi, hogy a nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a meghatalmazást kivéve, a közgyűlésen történő szavazás, továbbá a lakásszövetkezet által (kifejezetten és közvetlenül) a tagnak nyújtott szolgáltatások, továbbá a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik. Ehhez kapcsolódóan a tervezet értelmező rendelkezése kimondja, hogy nem tag tulajdonos az, aki a lakásszövetkezetből kilépett, abból kizárták, illetőleg aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be.

A tervezet a társasházaknál meglévő hasonló élethelyzetek szabályozásának analógiájára, a tag részére olyan új – a lakhatás nyugalmit biztosító – kötelezettségeket nevesít, mint az igazgatóság értesítése a lakásban tervezett építkezésről, továbbá annak a lehetővé tétele, hogy lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel kapcsolatos ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából bejuthasson a lakásba.

A tervezet igazodik a társasházi szabályokhoz abban is, hogy az alapszabály előírhatja: a tag köteles a tulajdonosváltást, lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát, a lakásban lakó személyek számát az igazgatóságnak bejelenteni. Az adatok bejelentése a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően előírható. Az igazgatóság az adatokról nyilvántartás vezetésére jogosult, amelyekről azonban csak korlátozottan, célhoz kötötten adhat a tervezetben említett szervek részére tájékoztatást.

A fent említett adatszolgáltatási kötelezettség a bérlő (használó) részére is előírható, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés-és melegvíz szolgáltatás díja a bérlőt terheli. Ebben az esetben, ha a bérlő a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabályban kell megállapítani. Garanciális szabály, hogy a díjtartozás

kiegyenlítése után az igazgatóság a bejelentett, a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A 42-44. §-okhoz

A tervezet megtartja a lakásszövetkezet gazdálkodási forrásaira vonatkozó alapvető előírásokat, továbbá a 2. § (5) bekezdésében szabályozott tevékenységéből, továbbá a vállalkozási tevékenységéből eredő felelősségének szabályait.

A jogbiztonságot szolgáló új rendelkezés annak kimondása, hogy a nem tag tulajdonos – összhangban a tervezet 41. §-ának szabályaival – a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásaiért pótbefizetésre nem kötelezhető.

A tervezet ugyanakkor tartalmazza, hogy a tagok akkor mentesülnek a pótbefizetés kötelezettsége alól, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítenek. Ebben az esetben ugyanis a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

A lakásszövetkezet gazdálkodásának – a társasházi törvénnyel összhangban levő – fontos új eleme a fenntartási költség megfizetésével hátralékba került tag, illetve a nem tag lakástulajdonára a jelzálogjog bejegyzésének lehetősége. Az igazgatóság határozatát – a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével – kell kézbesíteni, és a határozatot (összhangban az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokkal) ügyvédnek szükséges ellenjegyezni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

A 45-51. §-okhoz

A több lakásszövetkezet egyesülése, vagy a lakásszövetkezet több kisebb szövetkezetté történő szétválása a tervezet szerint már az egyszerű szótöbbségnek megfelelő szavazat alapján lehetséges. Nem indokolt ugyanis e tekintetben az egészen más típusú szövetkezetekre (de a jelenlegi egységes szabályozás miatt a lakásszövetkezetekre is) irányadó kétharmados szavazatarány „átvétele”, mert ez nehezíti a tagok megalapozott szervezeti átalakulási igényeinek, a lakásszövetkezetek minél jobb működésének megvalósulását.

A tervezet az egyesülés, és a szétválás tekintetében is rendelkezik az alapvető szabályokról, és a jogutódlásról. Lényeges, hogy a lakásszövetkezet csak területi vagy más egységnek megfelelő olyan lakásszövetkezetekre válhat szét, amelyek pontosan körülhatárolt önálló épületeket, vagy épülettömböket jelentenek. A szétválás előtti kötelezettségekért a jogutód lakásszövetkezetek az egymás

közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

A tervezet tartalmazza az egyik legjelentősebb változást, azaz – mint arra a tervezet általános indokolása rámutat – a lakásszövetkezetből való kiválás, és a kivált épület társasházzá alapításának új szabályait, amelyek (összhangban a társasházakra vonatkozó hasonló új törvényi előírásokkal) megteremtik a két tulajdoni forma közötti „átjárás” lehetőségét.

A kiválásról szóló határozatot – a vagyonmegosztás, és a lakásszövetkezetként megmaradó épületek zökkenőmentes működése céljából – minden év június 30-ig kell meghozni, és a kiválásra minden év december 31-ei hatállyal van lehetőség.

A megszűnési esetek és az alapvető törvényi előírások a korábbihoz képest lényegében nem változtak, így például a szervezeti átalakulások (a kiválás kivételével) az előző lakásszövetkezetek megszűnését és a jogutódok belépését eredményezik. A tervezet továbbra is utal a megszűnés utáni végelszámolásra, illetve felszámolásra vonatkozó külön törvény megfelelő alkalmazásának kötelezettségére.

Az 52. §-hoz

A tervezet a lakásszövetkezetekben lakó több százezer állampolgár jogérvényesítésének megkönnyítése érdekében, a jövő vonatkozásában is tartalmazza a területi vagy szakmai alapon szerveződő, továbbá az országos érdekképviselői szövetségek létrehozásának lehetőségét. Új rendelkezés annak lehetővé tétele, hogy az érdekszövetségbe tagként belépő lakásszövetkezetek, a saját működésük és gazdasági tevékenységük elősegítése érdekében szakmai tanácsadó szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen szerv működésének alapvető szabályairól azonban az érdekképviselői szövetség köteles az alapszabályában rendelkezni.

Az 53-57. §-okhoz

A tervezet az értelmező rendelkezésein belül a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás, és a felújítás), valamint a lakóépület fogalmát a társasházakra irányadó fogalmi körrel azonosan állapítja meg. A lakásszövetkezetekre irányadó speciális fogalom az üdülő-, a garázs-, a műhely-, vagy az üzlethelyiségekből álló szövetkezetekben lévő – a tervezetben gyűjtőfogalomként szereplő – használati egység, amely az ilyen épületekben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek fogalmának felel meg. A lakásszövetkezet tevékenysége, továbbá a vállalkozási tevékenysége – mint fogalmi kör – összhangban a tervezet 2. §-a (5)-(6) bekezdésének, valamint VII.

fejezetének rendelkezéseivel – summázott összefoglalása a kétféle lakásszövetkezeti tevékenység jellemzőinek.

A tervezet (a társasházakhoz hasonlóan) egy éves időtartamot biztosít a meglévő alapszabályoknak az új lakásszövetkezeti törvény szerinti megfelelő módosításához, továbbá hatályon kívül helyezi más jogszabályok olyan rendelkezéseit, amelyek hatályban tartása az új törvény hatályba lépése után már nem indokolható, illetőleg amelyeket a gazdálkodással összefüggő elszámolások tekintetében már jóval korábban hatályon kívül kellett volna helyezni.

A tervezet a Ptk-nak, valamint az ún. Csődtörvénynek a gazdálkodó szervezetek megjelölésére szóló rendelkezéseit kiegészíti a lakásszövetkezetek nevesítésével, mert a lakásszövetkezetek az új törvény hatályba lépése után a jelenleg e törvényekben meghatározott „szövetkezetek” körén kívül esnek, ezért az eddig – és az új törvény alapján is – gazdálkodó szervezeti tevékenységük jogbiztonságnak megfelelő folytatása érdekében, a kiegészítés szükséges.