

2004. évi CXV. 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 lakásszövetkezet alapítására, fenntartására, szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselő sajátos szabályaira terjed ki.

(2) Az e törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 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, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok 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 nyugdíjasházi, 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 a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

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

II. Fejezet

Általános rendelkezések

Alakuló közgyűlés

3. § (1) A lakásszövetkezet alapítását legalább tíz alapító tag esetén, az alapító tagok részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el. Az alakuló közgyűlést bármely alapító tag, illetőleg az építető hívhatja össze.

(2) Az alakuló közgyűlés:

- dönt a lakásszövetkezet megalakulásáról;
- elfogadja a lakásszövetkezet alapszabályát;
- megválasztja a lakásszövetkezet igazgatóságát és a felügyelőbizottságot, illetőleg e szervek tisztségviselőit;
- elfogadja az alapító vagyon összegét, illetőleg megállapítja a tagok építéssel és fenntartással kapcsolatos befizetéseinek feltételeit;

e) dönt az alakuló közgyűlésig a lakásszövetkezet javára megkötött szerződések jóváhagyásáról.

(3) Az alakuló közgyűlés a lakásszövetkezet igazgatóságát és a felügyelőbizottságot szótöbbséggel hozza, az alapszabály elfogadásához azonban az alapító tagok szavazatainak kétharmados szótöbbsége szükséges.

(4) Az alakuló közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ír alá, és a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag aláírásával hitelesíti.

Az alapszabály

4. § (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 lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- a közgyűlés, illetőleg - ha az alapszabály előírja - a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- a tagok jogait és kötelezettségeit;
- az építési, illetőleg 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 jelzálog jog 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 gyakorlásának 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) a lakásszövetkezet házirendjét;
- p) az alapszabályon kívül más lakásszövetkezeti szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, illetőleg a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q) 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 közzé kell tenni a közgyűlési jegyzőkönyvben vagy ügyvéd -jogkörön belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A lakásszövetkezet nyilvántartásba vétele

5. § (1) A lakásszövetkezet alapítását az alapszabály elfogadásától számított harminc napon belül - bejegyzés és közzététel céljából - be kell jelenteni a cégnyelvántartást vezető bíróságnak (a továbbiakban: cégbíróság).

(2) A lakásszövetkezet - a cégeljárásról szóló jogszabályokban meghatározott feltételek szerint - a cégnyelvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. A lakásszövetkezetet a székhelye szerint illetékes cégbíróság veszi nyilvántartásba.

(3) Ha a cégbíróság a lakásszövetkezet bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja, a lakásszövetkezet köteles a tevékenységét megszüntetni. A tagok az alakuló közgyűléstől a tevékenység megszüntetéséig terjedő időszakra vonatkozóan kötelesek egymással elszámolni.

6. § (1) Azok, akik a cégbejegyzés megtörténte előtt a saját nevükben, de a lakásszövetkezet javára eljárak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a vállalt kötelezettségeikért. A felelősség kizárása vagy korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

(2) A cégbejegyzést megelőzően az (1) bekezdés szerint vállalt kötelezettségeikért fennálló felelősség megszűnik, ha a lakásszövetkezet közgyűlése a szerződést utólag jóváhagyja.

A lakásszövetkezet képviselője

7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató vagy a közgyűlés által megválasztott 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 képviselői jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

Törvényességi felügyelet

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

Határozatok bírósági felülvizsgálata

9. § (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 közzétételétől 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 felügyelőbizottságnak bejelentse.

III. Fejezet

Tulajdoni és használati viszonyok a lakásszövetkezetben

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

11. § 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.

12. § (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 visszerthes 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 jogaival, 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 nem természetes személy tag 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.

13. § (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.

14. § (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 nyugalomát 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

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

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyi 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 (11. §) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés 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.

16. § (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 felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelőbizottság 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, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jól látható helyen ki kell függeszteni. 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 (17. §) időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

17. § (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.

18. § (1) Ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő 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. §-ában 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 nem természetes személy tag minden olyan üdülőegység után, amelynek 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 tárgyaló 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.

(7) Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

19. § (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, hogyan a tagok a döntésről és annak időpontjáról tájékoztatást kapnak.

(2) Nem lehet írásban szavazni a 15. § (1) bekezdés a)-g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

A részközgyűlés

20. § (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.

(4) A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben - ideértve a (3) bekezdésben említett eseteket is - a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A küldöttgyűlés

21. § (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 megbízatásuk 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

22. § (1) A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - legalább háromtagú 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.

23. § (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.

(4) Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

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

(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 felügyelőbizottság

25. § (1) A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - legalább háromtagú felügyelőbizottságot választ. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

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

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

26. § (1) A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

(2) A felügyelőbizottság:

a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;

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 köteletségének;

f) az éves beszámoló [23. § (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.

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

28. § Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

A tisztségviselők

29. § (1) A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, illetőleg az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelőbizottság 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.

30. § (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 előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;

d) akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltilítottak, 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.

31. § (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 felügyelőbizottság 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 felügyelőbizottság 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.

32. § (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 felügyelőbizottságnak - írásban - bejelentette.

33. § (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.

(5) A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

V. Fejezet

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

34. § (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.

35. § (l) Nyugdíjasházi szövetkezetbe tagként az vehető fel, aki a lakásszövetkezeti tagság 34. §-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, kivéve, ha a befogadott személy a tag házastársa.

(3) A nyugdíjasházi szövetkezet tagjának halála esetén az örökös a lakást csak akkor használhatja, ha az (l) 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 hagyatékadó 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.

36. § (1) A tagfelvételtől a közgyűlés vagy az alapszabályban meghatározott testületi szerv a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül 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.

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

a) a tag meghal, vagy a nem természetes 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.

38. § (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 kizárással 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 igénybevételének 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.

39. § (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 37. § (1) bekezdés a)-c) pontja vagy (2) bekezdése alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

40. § 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

41. § 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 betekintsen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.

42. § (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.

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

a) lakása tekintetében a tulajdonosváltást,

b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,

c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,

d) a lakásában lakó személyek számát,

e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvezető 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 bérlet terhel, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlet a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan az alapszabály kötelezést tartalmaz - tájékoztatni.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett esetben a bérlet - az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére - a fizetési kötelezettségnek 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 meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

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

A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

44. § (1) A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.

(2) A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

45. § (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 és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

46. § (1) A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységből 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 vagyonrész az alapszabályban elkülönítenek. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

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

47. § (1) Az alapszabály felhatalmazhatja a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. 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 hátralékos tag részére a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törlesztéséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A jelzálog jog bejegyzésével és törlesztésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

VIII. Fejezet

Szervezeti átalakulások

Lakásszövetkezetek egyesülése

48. § (1) Két vagy több lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva a jelen lévő 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

49. § (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 kötelezettségéért 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

50. § (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) - amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki.

(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyen nem rendszeresített.

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

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

51. § (1) Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

(2) A kiválási szándék bejelentése és az 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a létrehozandó társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.

(3) A létrehozandó társasház alapítására, szervezetére és működésére a társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) 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 az (1) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

(5) A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről a (4) bekezdésben meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.

(6) A (4)-(5) bekezdések rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben az 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását - a (3) bekezdésben említett külön törvény rendelkezéseinek megfelelően - bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

A szervezeti átalakulások közös szabályai

52. § (1) A 48-49. §-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 (cégbíróságnak).

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a társasházokról 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 felügyelőbizottságot és e szervek tisztségviselőit, elfogadják a lakásszövetkezeti vagyon összegét és a fenntartással kapcsolatos befizetések feltételeit.

(3) Az (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

53. § (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.

54. § (1) Ha a lakásszövetkezet az 53. § (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

55. § (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 érdek-képviselői szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai, illetőleg országos érdek-képviselői 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 érdek-képviselői szövetség alapszabályában kell meghatározni.

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

XI. Fejezet

Vegyes és záró rendelkezések

Értelmező rendelkezések

56. § (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 építés-szerelési 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 üzlethelyiség-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 az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, 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 az építés és 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.

57. § (1) A lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és a lakásszövetkezet tagja vagy a nem tag tulajdonosa - ideértve az állandó vagy az időleges használati jog jogosultját is -, továbbá a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintett felek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni.

(2) Az (1) bekezdésben említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli - a lakásszövetkezet tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezése alapján kezdeményezhető.

Hatálybalépés

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

(2) E törvény 4. § (2) bekezdése d)-f), h)-i) és k)-m) pontjainak és 4. §-a (3) bekezdésének rendelkezései 2006. január 1. napján lépnek hatályba.

(3) A törvény hatálybalépésekor 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.

59. § (1) E törvény hatálybalépésével 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 11. §-ának rendelkezéseit kell érteni. Az alapszabály ennek megfelelő módosítását az alapszabálynak az 58. § (3) bekezdésében említett módosítása során kell elvégezni.

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

60. § 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

61. § (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 európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági 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, az európai részvénytársaság, 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, a magánnyugdíjpénztár, az egyesülés, ideértve az európai gazdasági egyesülést is, a végrehajtói iroda, valamint a sportegyesület.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rövid szöveges magyarázata

Mádl Ferenc s. k.,
a Köztársaság elnöke
Dr. Szili Katalin s.,,
az Országgyűlés elnöke