

**Módosítási javaslat és indítvány tervezet és értékelés indokolással együtt  
a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Törvény tartalmi  
alkalmazhatósága és módosítása**

**A/**

A **lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény** 2005. január 1-jén lépett hatályba, és egyéves türelmi időt hagyott az alapszabályok törvény által előírt módosításának elvégzésére. 2009. második felére már kiértelt, konkrét tapasztalataink vannak a törvény alkalmazhatóságáról és az ezzel összefüggésben felmerült problémákról, szükségletekről, módosítási szempontokról. A törvény 2004. évi megalkotása azért volt kiemelt fontosságú, mert a lakásszövetkezetek tevékenysége és felépítése lényegesen eltér a hagyományos, vállalkozói tevékenységet folytató szövetkezetekétől.

A jogszabály részletesen határozta meg a lakásszövetkezetek szervezeti, működési, tulajdonjogi és gazdálkodási kereteit, ami - a törvényalkotók szándékának megfelelően - szélesebb körű jogbiztonságot eredményez. A lakásszövetkezetek mellett (bejegyezten kb. 1280 található az országban) a jogszabály ráadásul kiterjed a 16 ezer garázst magában foglaló mintegy kilencven garázsszövetkezetre, az 1 340 üdülőt kezelő 27 üdülőszövetkezetre és a négy nyugdíjasházi szövetkezetre is.

Érdemes megvizsgálni, kiindulópontként hogy a LOSZ, mint a lakásszövetkezetek országos érdekképviselője milyen módosulási és szerkezeti szempontok teljesülését várta a 2004. évi CXV. Törvénytől- azon túl, hogy az önálló törvényi szabályozás létét rendkívül fontos elismerésként és fegyvertényként kezelte az ágazat-, elsődlegesen ugyanis ezen elvárások teljesülési hiányosságai indokolják a tárgyi módosítási indítványt, másodlagosan pedig azok a jogalkalmazási tapasztalatok melyeket 2005- óta gyűjtve fel tudjuk mérni, hogy melyek kérdések, jogviszony elemek tekintetében nem hozott a szabályozás megnyugtató megoldást.

Előjáróban felmerül az a kétségkívül megalapozott kérdés, hogy mi indokolja a törvényt módosítási javaslat aktuális előterjesztését. Elsődlegesen a kiválási szabályozás jelentékenynek mondható problémái, másodlagosan a társasházakról szóló törvény módosításának várható realizálódásával összefüggésben megjelenő, vagy terebélyesedő szabályozási különbségek a két ingatlankezelő szervezeti forma között. A harmadik szempont sem elhanyagolható, hiszen már tavaly, ősszel amikor, még az előző két kérdéskör nem jelentkezett komoly problémaként, 22 pontban foglaltuk össze azokat a módosítási javaslatokat, amelyek az új törvény hatályba lépését követő tapasztalatok alapján a hatályosulás vizsgálata alapján kikristályosodtak. Kijelenthető tehát, hogy bőségesen van ok a törvény módosítására vonatkozó javaslat megfogalmazására és parlamenti betérjesztésére.

1. Szükségesnek tartottuk elsődlegesen, hogy az új lakásszövetkezeti törvény adjon a lakásszövetkezetek vonatkozásában a lehetőségekhez képest teljes körű szabályozást, így az Szvt-hez képest tartalmazza **a lakásszövetkezetek gazdálkodásának alapkérdéseit, a lakásszövetkezeti szövetségek, érdekképviseltek sajátosságait, a lakásszövetkezeti ellenőrzés alapvető keretszabályozását, valamint utalást a Lakásszövetkezeti Hitelfedezeti- és Garanciaalap létrehozásáról és működéséről.**

Mindebből a hitelfedezeti és garancialapra vonatkozó szabályozás nem valósult meg, és erre vonatkozó konkrét rendelkezést a jelen indítvány sem tartalmaz. A lakásszövetkezeti ellenőrzés keretszabályozása pedig meglehetősen minimalizáltra sikeredett, a lakásszövetkezeti szövetségek és érdekképviseltek törvény jogosítványai ugyanakkor jelentős mértékben elmaradnak az új „egységes” szövetkezeti törvényben (2006. évi X. tv.) megfogalmazott jogosítványoktól, mely jogosítványok egyébként az Szvt. (Szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény) korábbi szabályozásával szinte megegyeznek. Ez a szabályozás vonatkozott 2005 előtt a lakásszövetkezetekre is. A lakásszövetkezeti gazdálkodás bizonyos kérdéseivel összefüggésben is felmerültek problémák, kezelendő kérdések.

2. Szükségesnek tartottuk továbbá, az Szvt-beli **a lakásszövetkezet fogalom átalakítását, indokoltnak tartottuk egy az eddiginél részletesebb és pontosabb fogalom kialakítását, célszerűnek láttuk a közhasznúság valamiféle kedvezményorientált megjelenítését a lakásszövetkezet fogalmán belül.** Az Szvt.-beli fogalom már valóban nem volt használható a jogalkotás változásai miatt a lakásszövetkezetekre. Az új fogalom valóban pontosabb lett, de a közhasznúság feltételrendszerét sem ebben az ágazati törvényben nem tudtuk megjeleníteni, sem a közhasznúság törvényi szabályozását (1997. évi CLVI. Törvény) nem tudtuk úgy alakítani, hogy abban a lakásszövetkezetek tevékenysége közhasznúként megjelenjen. Jelen indítvány e vonatkozásban sem tartalmaz konkrét szövegverziót, arra tekintettel, hogy a jelenlegi szabályozás ismeretében legfeljebb annyit rögzíthetnénk igényként, hogy a lakásszövetkezeteket a tekintse a jogalkotó a közhasznú szervezetekről szóló 1997. évi CLVI. Törvény szerint közhasznú szervezeteknek és kerüljön a törvény 26.§-a bővüljön egy 24. ponttal mely a közhasznú tevékenységek közé felveszi a lakásszövetkezeti ingatlankezelést. Erre a megoldásra a jelen pillanatban rendelkezésre álló információink szerint elsősorban a megoldás diszkriminatív jellegére tekintettel, nincsen esély, ráadásul a közhasznú kedvezmények köre a lakásszövetkezeteknél a jelen szabályozást figyelembe véve nehezen vagy egyáltalán nem érvényesülne.

3. A Lakásszövetkezeti Hitelfedezeti- és Garancia Alap létrehozását elsősorban az indokolt(j)a, hogy a magyar lakásszövetkezeti forma tulajdonviszonyai egyedülálló módon és lényegesen eltérnek a külföldi tulajdonviszonyoktól. Igaz, hogy a hazai törvény is ismeri azt a tulajdonosi lehetőséget, hogy a lakások is állhatnak a lakásszövetkezet tulajdonában, de ez lényegében egy-egy házmesteri (gondnoki) lakáson túl egyáltalán nem jellemző, szemben a

külföldi általános szabályozással, miszerint ott a lakásszövetkezet tulajdonában vannak mind a lakások (a forgalomképes és hitelfelvételnél biztosítékként szolgáló vagyonelemként), mind a telek, az épületrészek, berendezési és felszerelési tárgyak. Ezt a tulajdoni formát itthon is kialakítani csak új lakásszövetkezet alapítása esetében (pl. bérlakásépítési formaként) lehet megvalósítani, a meglévők tulajdoni helyzetének változtatása szóba sem kerülhet. Az itt vázolt külföldi tulajdonviszonyok lehetőséget adtak a lakásszövetkezetek korszerűsítési folyamatában szélesebb jogosultsági gazdálkodásra, hitelfelvételre. Ezt pótolandóan volna jelentősége egy hitelfedezeti és garancia alap létrehozásának, ami a lakásszövetkezetek (esetleg társasházak) hitelfelvételi készségét erősítené és felgyorsítaná a még mindig csak kezdeti stádiumban lévő épületenergetikai korszerűsítések folyamatát. (ma ugyanis a sok kicsi, apró lakásszövetkezet, társasház nem rendelkezik kellő sajátterővel és nincs is hitelfedezetként elfogadható szövetkezeti vagy közös tulajdonú (lakó)ingatlanfedezeti biztosítéka, ez által meghiúsul a szükséges korszerűsítés kivitelezése. A jelenlegi pályázati támogatásból, hitelből és önerőből elvégzett felújítások ezt a problémát kisebb részében kezelték, de ezek jó részére jellemző, hogy nem az optimális megoldás kerül megvalósításra forráshiány miatt, illetve mi lesz azokkal akik még ezekkel a feltételekkel sem képesek a szükséges felújításokat megvalósítani.

4. A közhasznúsági törvény szabályozásával elérhető volna az a kívánalom, hogy a nemzeti vagyon részét képező lakásvagyon fejlesztésének elősegítését, annak felgyorsítását különböző – az ismert számos ösztönző elem (társasági adó, kedvezményes felújítási hitel, pályázati lehetőségek stb.) túl – életminőség javítási, energiagazdálkodási, környezetvédelmi érdekeltséget is támogató elemek jelenhetnének meg a szabályozásban, de a megoldás konkrét és a jogalkotói közeg számára is elfogadható módját nem tudjuk meghatározni. Annyi látszik követendő irányként, hogy a közhasznú gazdasági társaságok mintájára, talán elképzelhető lenne a közhasznú szövetkezeti lakásszövetkezeti forma is mint jogintézmény. Ez választáson (közgyűlési döntésen) és bizonyos tartalmi, eljárási, adminisztratív (a közhasznú törvényben meghatározott, egyébként teljesíthető) feltételek teljesítésén, belső szabályzati megjelenítésén alapulhatna.

5. Arra tekintettel, hogy lakásszövetkezetekre vonatkozó általános szabályok (alapítás, képviselet, törvényességi felügyelet és a jogsértő határozatok bírósági felülvizsgálata) nem szorultak alapvető átalakításra azt igényeltük, hogy a korábbi Szvt. szabályozás maradjon fenn lehetőleg csorbítatlanul. Mindezt (az eddigi szövegverzió fenntartását) pedig az indokolta, hogy a jogalkalmazási gyakorlat egységességének, azonosságának megőrzéséhez jelentős érdek fűződik, azzal együtt is, hogy ugyanakkor a jogalkotási törvény rendszertani, strukturális okokból tiltja azonos, vagy hasonló tartalmú rendelkezések különböző, de azonos szintű jogszabályokban történő fenntartását.

6. Igényként fogalmaztuk meg, hogy a **konkrét lakásszövetkezeti önkormányzati feladatként kerüljön előírásra a lakásszövetkezeti vagyon védelme, illetve megóvása.** Ez a törvényi rendelkezés ugyan nem került be a 2004. évi CXV. Törvénybe, de több olyan rendelkezés, elsősorban a társasházi szabályozás analógiájára igen, mely értelemszerűen ebbe az irányba hat, ezt a szempontot erősíti. Most azonban, hogy módosítási igényt fogalmazunk meg ismételt felvetjük annak a szükségességét, hogy a **a lakásszövetkezeti vagyon védelme, illetve megóvása konkrét előírásként a törvényben megjelenítésre kerüljön.**

7. A lakásszövetkezetek szervezetére vonatkozó 2005 előtti Szvt. szabályozás alapvetően megfelelt a lakásszövetkezetek tagságának és tisztségviselőinek, de néhány kisebb jelentőségű kérdésben (pl.: lakásszövetkezet szervezeti működésképtelensége esetén a közgyűlés összehívására vonatkozó átmeneti szabály, a már elbírált kérdésekben a soron kívüli közgyűlés összehívásának tilalma, vagy a meghatalmazotti képviseletnek a polgári jogi általános szabályoktól eltérő módon történt kialakítása stb.) igényeltük a szabályozás finomítását. Szintén célszerűnek láttuk a felügyelő bizottság javaslatának igazgatósági és közgyűlési (küldöttgyűlési) megtárgyalását időbeli határidőhöz kötni. Az apróbb módosítási igényeinknek a szervezeti működés területén csak egy része került a törvényben megjelenítésre, de összességében konszenzuálisan elégedettek voltunk, vagyunk a szervezeti szabályozással. Az igazgatóság intézkedési határidejének megszabása azok esetében akik jogkövető magatartást kívánnak tanúsítani egyértelműen bevált, és bár a rendelkezés ugyan közvetlen szankciót nem tartalmaz, de ennek (rendszeres és visszaélésszerű elmulasztása) nyomán megalapozott cégbírószági törvényességi felügyeleti eljárásokra került és kerül sor viszonylag jelentős számban.

Külön is kiemelendő, elvi jelentőségű új szabálynak tekinthető a megszűnt megbízású tisztségviselők megbízatásának a megszűnése esetére az ügyvivőként való továbbműködés kötelezettségként történő előírása is. Erre az igényünkre is azt mondhatjuk, hogy teljesítésre került, de a törvényi rendelkezés további pontosítása szükséges a felmerült gyakorlati tapasztalatok alapján.

8. Igényeltük a 2004. évi CXV. Törvény előkészítési folyamatában, hogy a lakásszövetkezetek részéről hogy a tagi alapvető kötelezettségek köre és a tagi bejelentési kötelezettségek köre bővüljön. Ez az igényünk az általunk elképzelt és javasolt formában lényegében megvalósult, de az időközbeni tapasztalataink a alapján további, ebbe a körbe tartozó kötelezettségi elemek merültek fel.

9. Kértük a tagok magántulajdonában álló lakások elidegenítése esetén, az igazgatóság tartozásmentesség tárgyában kiállítandó és az adásvételi szerződés mellékletként benyújtandó igazolásának a bevezetését, ez meg is történt, de a jelenlegi szabályozás tartalmával továbbra sem vagyunk elégedettek. Továbbra is igényeljük, hogy az adásvételi szerződés kötelezően

benyújtandó mellékleteként, ingatlan-nyilvántartási okiratként szerepeljen (az Inytv. megfelelő módosításával) a lakásszövetkezet által kiadott tartozás igazolás, vagy azt kelljen igazolni dokumentáltan, hogy ilyen igazolás megkérésére sor került.

**10. A törvény előkészítési folyamatában a nem tag tulajdonosi pozíció tekintetében is komoly változások bevezetését javasoltuk,** konkrétan meg kívántuk határozni a nem tag tulajdonos jogait és kötelezettségeit. Ezek a javaslatunk a törvényben megjelenítésre kerültek és kisebb a lakásszövetkezeti közös tulajdon megszüntetésének a félreértelmezéséből adódó ellenérzéseket leszámítva közmegelegedésre tartanak számot. A nem tag tulajdonosokra vonatkozó szabályozásról kijelenthetjük, hogy egy rendkívül fontos kérdésben hiányos, mert a nem tag tulajdonosi jogosítványok küldöttgyűlési gyakorlásának módját a jelenlegi törvényi szabályozás nem tartalmazza.

11. Hangsúlyoztuk, hogy a használati jogon alapuló lakásszövetkezeti forma, illetőleg valamely speciális, a lakásszövetkezeti bérlakásépítés és üzemeltetés lebonyolítására alkalmas lakásszövetkezeti forma tartalmi részletszabályainak továbbfejlesztése is kialakítása is a szándékunkban áll, de ezeket a speciális és újszerű szabályozásokat, végül is nem tudtuk megjeleníteni a konkrét törvényi szabályozásban erre vonatkozó jogalkotói fogadókészség illetve az ilyen feltételrendszer kialakításához szükséges költségvetési támogatás lehetőségének a hiányában. Mindezen szempontok figyelembe vételével, továbbra is fenntartjuk, hogy alapvető jelentőségű kérdéstről van szó, melyet nem lehet figyelmen kívül hagyni a jövőben és a jogi szabályozásban is meg kell jeleníteni.

12. A tag lakásszövetkezet felé fennálló felelősségének érvényesítése érdekében javasoltuk az igazgatóság feljogosítását a közös költség befizetésével legalább féléves hátralékba került tagok és nem tag tulajdonosok külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelésére vonatkozó eljárás lefolytatására. A fenti szabály, de a tagi kötelezettségek erősítésének a szándéka és még néhány egyéb kiegészítés is bizonyos konzervatív irányú jogalkotási szándékmozdulásra utal, de az Sztv. túlságosan keretjellelű, felszabadító jellegű szabályozásából adódó jogalkalmazási problémák kezelése érdekében erre szükség is volt. A társasházakhoz hasonlóan a lakásszövetkezeteknél is lehetőség nyílt tehát 2005-től a komoly hátralékot felhalmozott tulajdonosok lakásának jelzálogjoggal történő megterhelésére. Mindezek ellenére és összességében ez a megoldás nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, mivel jelentős hátralék beszedését nem segítette elő, legfeljebb biztosítékot szolgáltatott.

13. A szervezeti változások tekintetében lényeges módosításokat javasoltunk, elsődlegesen azért, mert az Sztv.-ben meghatározott, a szövetkezeti ágazat egészére vonatkozó szervezeti változások a lakásszövetkezeteknél a formai,

tartalmi nehézségekre tekintettel szinte nem működtek, szervezeti változásokat 1993 és 2004 között szinte nem lehetett végrehajtani. A lakásszövetkezeti forma alapvetően, több épületre és több száz lakásra modellezett formában alakult ki és stabilizálódott. Egy ilyen lakásszám mellett a szervezeti változások végrehajtására az akkori szabályozás szerint szinte nem volt esély. Mindezen problémák részleges megoldására javasoltuk a kiválás intézményének ismételt és szűkre szabott formában történő bevezetését, szigorú formai és tartalmi szabályok érvényesítése mellett. A kiválás az a szervezeti változási forma, ahol a teljes lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulása nélkül van mód az elkülönülésre és önálló társasház, lakásszövetkezet alapítására.

Az elmúlt négy és fél év tapasztalatai alapján úgy gondoljuk, hogy a kiválás jogintézményének a szabályozása jelentős mértékben változtatásra szorul, részben a könnyítés, egyszerűsítés, részben a szigorítás, pontosítás konkretizálás irányába.

14. A lakásszövetkezeti érdekképviselőre vonatkozó szabályozás a lakásszövetkezeti törvényben való megjelenítését is igényeltük, erre sor is került, de sajnos nem az Szvt-ben szereplő, hanem annál jóval szűkebb jogosítványokkal. Egyik akkori értékelésünkben azt írtuk: „terjedelmüket tekintve lényegében nem lépnénk túl az Szvt.-ben meghatározott, jogosítványokon, ezekhez azonban ragaszkodni kívánunk”. Sajnos ez a ragaszkodásunk akkor nem vezetett eredményre. A fentieknek megfelelő tartalmú módosítási igényt továbbra is fenntartjuk.

15. A fentiek alapján tehát, összehasonlítva törvényalkotási folyamatban előterjesztett igényeinket, és az ezekhez igazított céljainkat azt mondhatjuk, hogy ezek a célok jelentős részükben teljesültek és amely részükben nem eredményeztek jogszabályi megjelenést, azon részükben továbbra is fenntartjuk korábban megfogalmazott igényeinket.

16. Általánosságban kijelenthetjük, hogy az új törvény, azzal együtt, hogy sok korábbi problémát megold és megfelelően kezel, megfelelően „helyettesíti” az Szvt. rendelkezéseit is, alkalmazására való áttérés a lakásszövetkezeteink részéről jellemzően (a kiválási szabályok alkalmazási körét kivéve) zökkenőmentes volt. Általános tapasztalat, hogy „mikroszinten” az egyén jogalkalmazási szintjén az új törvény viszonylag kevés változást hozott (a lakásszövetkezeti tagság, jellemzően nem érzékelt a változások gyakorlati hatásait, míg a lakásszövetkezetek szintjén nagy arányban került sor az alapszabály új törvénynek megfelelő átalakítására, a tagnyilvántartás korrekciójára (bár lényegesen kisebb azoknak a lakásszövetkezeteknek a száma, melyek tagnyilvántartása aktualizáltnak és rendezettnek tekinthető). Általánosságban megfelelőnek mondható a nem tag tulajdonosok új törvény szerinti kezelése, és adott esetben a gazdálkodás új törvénynek megfelelő korrekciójára is általában sor került.

17. A leginkább problematikusnak mondható kiválás vonatkozásában annyi állapítható meg, hogy, hogy számos kiválási eljárás is elindult az országban, vegyes tapasztalatok, és jelentősen eltérő jogalkalmazási gyakorlat és feltételek mellett. A kiválási kezdeményezések benyújtásának vizsgálati lehetőségének a konkrét kimondása és biztosítása hiányzik alapvetően a jelenlegi szabályozásból, továbbá a kiválási vagyonmegosztás tárgyában hozott döntés előkészítési folyamatának feltételeinek a szabályozás (a számviteli szabályozásban meghatározott kötelezettségek betartására vonatkozó utalás hiányzik, illetve több pontosítási, egyértelműsítési probléma mellett, a kiválás vagyonmegosztási döntés meghozhatóságának eljárási feltételeit teljesíthetővé kellene tenni.

A lakásszövetkezeti törvény által bevezetett és sikeresnek mondható jogintézmények esetében a részletes véleménynél erre konkrétan nem térünk ki, csak ha az új intézmény szabályozása nem mondható egyértelműen sikeresnek, vagy pozitívnak. A részletes véleménynél döntően a problémákra koncentrálnak.

18. A lakásszövetkezeti törvény alkalmazásával összefüggésben általános és országosan meglevő problémaként, a cégbírószági változásbejegyzési eljárással összefüggő jogalkalmazási problémákat említhetünk, az egyes megyei cégbírószágok bizonyos kérdésekben más álláspontot alakítottak ki, mint a LOSZ álláspontja, illetőleg az autentikus jogalkotói interpretáció megalkotására jogosult Önkormányzati Minisztérium, véleménye (ezekre az ellentétekre természetesen részletesen kitérünk).

**19. A tárgyi javaslatba beépítésre kerültek a társasházakról, lakásszövetkezetekről, lakások és helyiségek bérletéről és az elidegenítésük egyes szabályairól, valamint az egyes szakmai tevékenység gyakorlásának feltételeiről szóló 2008. évi ... törvény (Lakáskódex) tervezetével összefüggésben felmerült ott kidolgozott módosítási javaslatok is. Egyrészt azért, mert a jelenleg függőben lévő (Országgyűlés által elfogadott, de a Köztársasági Elnök Úr által megfontolásra visszaadott) Társasházi Törvény Novellában – időközben az Országgyűlés ismét napirendre tűzte és 2009.09.14-én kis módosítással véglegesen elfogadta - is szerepel ezek közül jó néhány, és a lakásszövetkezeti és társasházi szabályozás közelítése mind a két ingatlankezelési forma esetében szabályozási érdek. A másik figyelembe veendő szempont pedig, hogy támaszkodni kívánunk az egyedi törvénymódosítási javaslatnál a lakáskódex-szel összefüggésben már végiggondolt megfogalmazott, a jogalkotói interpretátor által javasolt, vagy megerősített a lakásszövetkezeti törvényt érintő javaslatokra.**

## B/

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi XCV. törvény konkrét rendelkezéseinek vizsgálatán alapuló észrevételek, értékelések és módosítási indítványok, javaslatok:

**Szövegmagyarázat:** Jogszabálysöveg: **vastag betű**, módosítási javaslat konkrét tartalma: dőlt betű, aláhúzott, törlendő: **vastagított aláhúzott** szöveg.

1. A lakásszövetkezet hatályával és fogalmával összefüggésben érdemi jogalkalmazási probléma nem merült fel, úgy tűnik a jogalkalmazási gyakorlat elfogadta ezeket a rendelkezéseket. A közhasznúság feltételrendszerének a megjelenítése, ennek az igénylése kínálkozik elvi lehetőségként. Konkrét módosítási javaslatként jelentkezik viszont, hogy az új Ptk. elfogadására irányuló folyamatra tekintettel, célszerű volna úgy módosítani az 1.§ (2) bekezdését, hogy: **1. § (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.** Vagyis arról van szó, hogy az új Ptk. elfogadását követően új jogszabályra kellene hivatkozni és ezzel összefüggésbe ne kelljen még egyszer megnyitni a törvénymódosítási folyamatot.
2. A Törvény 3. § (1) bekezdése szerint jelenleg a lakásszövetkezet alapításához legalább 10 fő szükséges, a korábbi 2005 előtti Sztv. szabályozás szerint minimálisan 5 fő volt szükséges szövetkezet alapításához, a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény szerint jelenleg szövetkezet alapításához 7 fő szükséges. Álláspontunk szerint véget kellene vetni a számháborúnak és a jelenleg a szövetkezetekre irányadó hét fős minimális létszámot kellene itt is meghatározni. A másik módosítási indítvány arra vonatkozik, hogy jelenleg a törvényben nincs arra szabály, csak valószínű, hogy a lakásszövetkezet megalakításához valamennyi , alapító tag részvétele szükséges. Az is felmerülő kérdés, hogy a legalább hét alapító tag együttes részvételével elhatározott alapítás, hogyan aránylik az adott épületben lévő lakások, konkrétan az alapítás során véleményt nem nyilvánítók, alapításban részt nem vevők számához. Valószínűleg kellene egy olyan szabály, hogy az adott épületben tulajdonjoggal rendelkező összes személy legalább kétharmadának, az alapító tagok között kell szerepelnie a lakásszövetkezet megalakításához. Ezt is egyértelműen rögzíteni kellene. E szerint: **A lakásszövetkezet alapítását legalább tíz hét alapító tag esetén, az valamennyi alapító tagok részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el. Az alakuló közgyűlést bármely alapító tag, illetőleg az építető hívhatja össze.**
3. Az alapszabályban meghatározandó elemek közül eddig hiányzott az írásbeli szavazás feltételrendszerének, eljárási szabályainak a meghatározása. Az erre vonatkozó alapszabályi hatáskört is szerepeltetnénk a törvényben: **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) az írásbeli szavazás lehetősége esetén annak napirendjeit, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;

4. Mivel a jelenleg hatályos törvényszövegből hiányzik a lakásszövetkezet alapítása esetén annak ingatlan-nyilvántartási megjelenítésére vonatkozó kötelezettség, egy új 6. § (3) bek alkalmazásával ezt a hiányt orvosolni kellene, ugyanis van olyan lakásszövetkezet, amely mint gazdálkodó szervezet létrejött (kiválási szituációban tartalmilag jogellenesen), de az ingatlan-nyilvántartásban való regisztrációját elmulasztotta: A lakásszövetkezet létrejöttének tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni; az alapszabályt az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.
  
5. Az általános rendelkezések közül, teljesen szándékolatlanul, de a képviselet minimálisan megváltoztatott szabályozása okozta és okozza a legnagyobb problémát. A törvény megalkotása során ugyanis a korábbi szabályozás annyiban megváltoztatásra került, hogy amennyiben igazgatósági tagot illet meg a képviseleti jog, az erre vonatkozó alapszabályi rendelkezés helyett elégséges volna a közgyűlés erre felhatalmazó rendelkezése is. Ez a nyilvánvaló könnyítés, talán nem a leghszerencsésebb megfogalmazásra tekintettel **„a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tag”** (7.§ (1) bekezdés) azt eredményezi, hogy a cégbírósági gyakorlat az összes értelemszerűen a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tagot önálló képviseleti joggal rendelkezőnek tekinti, és az eljárás során kéri a képviselet változásának bejegyzését, az igazgatósági tagok címpéldányát. Módosítási javaslat: **„7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató vagy a közgyűlés által képviseleti joggal megválasztott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.** „ Ezzel a módosítással a fentiekben megjelölt félreértés kiküszöbölhető lenne.
  
6. A képviselet vonatkozásában van még egy alternatív javaslatunk is, mely figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályváltozásra a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvényre figyelemmel, ennek szabályait. E szerint tehát a jelenlegi 7. § helyett az alábbi szabályozás kerülne meghatározásra: **A lakásszövetkezet képviselete**  
**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 képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.**

E helyett:

### A lakásszövetkezet képviselete

**7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az - igazgatóság helyett megválasztott - ügyvezető elnök, vagy az igazgatóság alkalmazásában álló ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli; e jogkörök harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag illetőleg alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag illetőleg alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.**

(2) A cégjegyzési jog az (1) bekezdésben meghatározottak szerint a cég szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot illetőleg alkalmazottat az együttes cégjegyzési joga illeti meg.

7. A határozatok bírósági felülvizsgálata körében az alábbi módosításokat látnánk célszerűnek:

**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, vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki. (2) A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvannapos 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. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - feladatkörében - köteles a szükséges intézkedéseket megtenni. (4) Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. Ebben az esetben a jelen § rendelkezéseit is megfelelően alkalmazni kell.**

A módosítások indoka, hogy bizonyos lényegesebb belső szabályzatok megsértése is okozhat súlyos érdeksérelmet a tagoknak, nem tag tulajdonosoknak, illetve, ha már a felügyelő bizottságnak be kell jelenteni a perindítást, akkor a felügyelő bizottság számára kerüljön intézkedési kötelezettség előírásra. A kisebbség lényeges jogos érdekeinek sérelmére tekintettel történő perlés lehetőségét pedig azért volna célszerű megadni, mert a társasházaknál létezik ez a jogosítvány, közelíteni volna célszerű a két szabályozást egymáshoz.

8. A tulajdoni és használati viszonyok között kiemelhető, hogy értelemszerűen problémákat okozott a szövetkezeti tagi közös tulajdon intézményének a megszüntetése (11.§), illetve önmagában már az új törvény léte is sokakban félelmet keltett, úgy értékelték, hogy a szükségszerűen végrehajtandó változások valamilyen formában a saját tulajdonú lakásaik ellen irányulnak és idővel, több lépcsőben ez a folyamat a lakásaikra vonatkozó magántulajdonuk megszűnéséhez vezet. Érdekes, hogy ez a kérdés azért is hangsúlyossá vált, mert a korábbi rendezetlen tulajdonjogú, de kizárólagosan használt, vagy valamilyen formában a tagok által saját tulajdonnak tudott (általában nyoma van annak, hogy egy bizonyos helyiséghez kapcsolódó valamiféle rendelkezési részjogosítványt az igénylő ellenérték fejében vagy ingyenesen megszerzett) szövetkezeti helyiség, tekintet nélkül a korábbiakra az új törvény szerint szövetkezeti tulajdonban kerül, illetve ott marad. Ez a probléma miután évtizedekig „nyugodott” most sok esetben kellemetlenül került felszínre. Az ingatlan-nyilvántartási szabályozás 2005-ös módosítása bizonyos mértékig ezt a kérdést is kezeli (az Inytv. bejegyzési szempontból az alakuló, vagy valamilyen szempontból későbbi rendelkező közgyűlés döntését fogadja el ilyen jogosítványok megalapításához és bejegyzéséhez, persze az általános bizonyítási lehetőségek is fennállnak, tulajdoni igénypert bárki indíthat). Az ilyen eljárások konkrét tapasztalatairól információnk még nincsen, de úgy tűnik, hogy általánosságban megnyugodtak a kedélyek, hiszen a hozzánk érkező beadványok elhanyagolható része foglalkozik csak ezzel a kérdéssel. Ehhez a §-hoz kapcsoltn van egy konkrét javaslatunk is:

**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. Az olyan létesítmény, amely nem szolgálja a lakásszövetkezet célját – így különösen a gépkocsi-tároló – a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat. Ez egy kiegészítő rendelkezés, melyet az előző mondatban szereplő rendelkezés indokol.**

9. A 12. §- hoz kapcsolódó módosítási igényt generál, hogy néhány nyugdíjasházi szövetkezet „futott bele” abba a jogalkalmazói értékelésbe, hogy a 12. § (6) bekezdése alapján a nyugdíjasházi szövetkezetekben a lakások nem állhatnak a tagok tulajdonában, úgy pedig elég nehéz egy nyugdíjasházat működtetni, ha azt nem nevezzük a nevén, hanem „csak” lakásszövetkezetnek aposztrofáljuk. A probléma feloldása érdekében a 12.§ (6) bekezdés az alábbi változtatást indokolt végrehajtani:

**12. (6) Nyugdíjasházi szövetkezet esetében – amennyiben az alapszabály eltérően nem rendelkezik - a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot a lakás állandó használatának joga illeti meg.**

10. A tulajdoni és használati viszonyokhoz kapcsolódik, ezért itt említjük, hogy a házirendre vonatkozó szabályozást is itt írta elő a törvény, de úgy tűnik sikerült a cégbírósági gyakorlatot abba az ésszerű irányba elmozdítani, hogy elégséges, ha az alapszabály a házirend legfontosabb, elvi jelentőségű szabályait tartalmazza és a kiegészítő rendelkezések külön szabályzatban kerülnek meghatározásra. Persze az sem baj, ha valaki a teljes házirendjét az alapszabályban határozza meg. **Megoldási javaslat: 14. § (2) A lakásszövetkezet alapszabályában, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján kiadott külön szabályzatban meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend).**
11. A megismételt, illetve a rendkívüli közgyűlés összehívása tekintetében, eddig úgy tűnik a megismételt közgyűlés ugyanazon a napon történő összehívása, folyamatában „átment” az új törvény szerint gyakorlatba is. Ebben a kérdésben a szövegszerű szabályozás azonossága ellenére a társasháznaknál jelentkeznek viszonylag komoly jogalkalmazási gondok (ezek pedig akár a lakásszövetkezetekre is visszahathatnak). A szabályozás teljes egyértelműsítése érdekében azonban célszerűnek tűnik a jogi szabályozás további finomítása. A rendkívüli közgyűlés vonatkozásában pedig éppen a cégbírósági hiánypótlások teljesíthetőségének a biztosítása, de egyéb rendkívüli események kezelhetősége érdekében is felmerült a 15 naponál rövidebb határidővel történő összehívás lehetőségének kialakítása a társasházi szabályozással összhangban.
12. A lakásszövetkezet szervezete c. fejezetben nincs még elégséges tapasztalatunk a 16. § (2) bekezdésében meghatározott, a közgyűlés speciális összehívására vonatkozó lehetőség gyakorlati alkalmazhatóságáról illetőleg ennek cégeljárásai bizonyítási feltételrendszeréről, véleményt mondani, de úgy tűnik, hogy a közgyűlési összehívásra feljogosítottság kérdésben bizonyítás meglehetősen problematikus. Az eddigi információink szerint a cégbíróságok többségében konkrét és részletes bizonyítás nélkül, az indokoltság megfelelő valószínűsítése esetén is szabályosan összehívottnak tekintik az ilyen közgyűléseket, azonban féltő, hogy ez a megoldás további konkretizálás nélkül nem éri el a szándékolt hatást, illetve negatív tapasztalat alapján (illetéktelen összehívások jogkövetkezményei) egy szigorúbb cégbírósági gyakorlat megvalósulása várható. **Megoldási javaslat: „ 16. § (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 -illetve, ha igazgatóság nem működik-, a felügyelőbizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén -illetve ha felügyelőbizottság nem működik- az összehívást kérő tagok (10 %-ot**

meghaladó arányban), vagy az általuk –írásban- megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.”

13. Az utóbbi időben felmerült probléma, hogy néhány esetben a bíróságok azért semmisítik meg a közgyűlés döntéseit, mert, bár az határozatképes volt, de a meghívójában nem rendelkeztek a rendkívüli közgyűlés összehívásáról, vagy rendelkeztek ugyan de ez a rendelkezés a rendes határidőben megküldött meghívóhoz képest később, már a 15 napos időközön belül került a tagoknak nem tag tulajdonosoknak megküldésre .Mivel határozott véleményünk, hogy a jogalkotó szándéka az alábbi szabályozás alapján nem arra irányult, hogy a megismételt közgyűlést már az eredeti közgyűlés meghívójával össze kell hívni, egyértelmű rendelkezés szükséges, mely rögzíti megismételt közgyűlést nem kell feltétlenül összehívni, de ha az eredeti közgyűlés határozatképtelen, akkor külön össze kell ezt hívnia az igazgatóságnak, oly módon, hogy a megismételt közgyűlés időpontja az eredeti közgyűlés időpontjához képest 15 napon belülre essen.:

**A javaslat: 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) A megismételt közgyűlés összehívható az eredeti közgyűlés határozatképtelenségének megállapítását követően is, a (2) bekezdésben megjelölt határidő figyelembe vételével.

14. A kiválási vagyonmegosztás kizárólagos (15. § (2) közgyűlési hatáskörbe sorolása a korábbi szempontjaink és elsődleges tapasztalataink alapján mindenképpen helyes döntés volt. Mára azonban jelentős számú kiválási ügyben alapvető problémaként jelenik meg, hogy nem tudják a kiválni szándékozók még meghatalmazással sem biztosítani a határozatképességhez szükséges többségi jelenlétet. Mivel a jelenleg hatályos törvényszöveg alapján arra a kérdésre hogy a kiválási vagyonmegosztás tárgyában lehet-e megismételt közgyűlésen döntést hozni a bírói gyakorlat lényegében egyöntetűen eddig azt a választ adta, hogy nem lehet. Elvi megfontolásból is rendkívül nagy a kockázat, egy vagyonmegosztási döntést adott esetben 10-15 %-os hányad „kényére-kedvére” bízni. Van viszont egy köztes, garanciálisabbnak tűnő megoldás, ugyanis, ha a kiválási vagyonmegosztás tárgyában hozott döntést a rendes közgyűlés mellett a küldöttgyűlés is meghozhatná, annak mindjárt két lényeges előnye is volna. Az egyik, hogy a küldöttgyűlésen mindenképpen határozatképességi limit a többségi jelenlét, de ezzel elég ritkán szokott probléma lenni, a másik pedig, hogy a küldöttek hozzávetőleg arányosan verbuválódnak a lakásszövetkezet egyes épületeiből, így a kiválni szándékozók akarata nem kerülhet a közvetlen érdekeltségük erőssége okán számbeli fölénybe. Továbbra sem fogadjuk el a jelenleg is hivatalosnak

tekinthető jogalkotói véleményt, hogy erre a megismételt közgyűlésen is sort lehet keríteni. Egyrészt a bírói gyakorlat ezt eddig konzekvensen tiltja, másrészt konkrét rendelkezés hiányában a szétválás szabályainak kiválásra történő megfelelő alkalmazási követelményéből kiindulva is arra jutunk, hogy megismételt közgyűlésen ezt a döntést nem lehet meghozni. A megoldási (módosítási) javaslat tehát alábbi:

**15. § (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.**

**17. § (3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:**

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

15. A 17. § (4) bekezdéséhez kapcsolódóan problémaként merült fel, hogy nincsen rendelkezés a törvényben arra, hogy a rendes közgyűlésen, ha a tagok többsége jelen van, mód nyíljon újabb napirendi pont felvételére. Álláspontunk szerint a tagság többségének jelenléte esetén és minősített többség előírásával ennek a megoldásnak jogelvi akadálya nem lehet. Megoldási javaslat: „**(4) A közgyűlés napirendje abban az esetben bővíthető, ha a tagok többsége jelen van, és a jelenlévők legalább kétharmad elfogadja az adott kérdés napirendre történő felvételét. Egyébként a megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.**”
16. A 20. §-ban megfogalmazott részközgyűlési szabályozásnál gyakorlati problémaként merült fel, hogy a cégbíróságok, a törvény szabályozásának megfelelően megkövetelnék, hogy a helyi önkormányzati egység részközgyűlési kategóriaként létezzen, de erre a szövetkezetek nem minden esetben hajlandók. E vonatkozásban két irányba is történt elmozdulás, egyrészt a cégbírósági gyakorlat sok esetben engedte a helyi önkormányzati egységek részközgyűlési körzettől eltérő meghatározását, bizonyos esetekben pedig a lakásszövetkezetek alakították át saját szabályzásukat a részközgyűlési körzetekhez kapcsolva a helyi önkormányzati egységekre vonatkozó rendelkezéseiket. Megoldási javaslat: „**20. § (3) Az alapszabály a részközgyűléseket a részközgyűlési körzet, vagy eltérő elnevezés mellett annak egy része meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.**”

17. A 24. §-ban meghatározott költségtartozási nyilatkozat esetében nem elsősorban a szabályozás okozza a problémát, hanem az a körülmény, hogy ezt az eladói pozícióban lévő tagnak, nem tag tulajdonosnak kellene kérnie, de neki legkevésbé érdeke ennek a kérése. A másik probléma pedig ezzel a megoldással, hogy létezhetnek rejtett tartozások is a sokszor több éves szolgáltató, behajtói kihagyások, áttételek miatt, így elképzelhető, hogy az eladó időszakában keletkezett tartozásra a vevő tulajdonszerzését követően derül fény, ez természetesen a költségtartozási nyilatkozatban nem szerepelhet. *Megoldás lehet annak előírása, hogy a lakásszövetkezeti lakások elidegenítése esetén a földhivatalhoz kötelezően benyújtandó iratok között szerepeljen az igazgatóság, ügyvezető elnök nyilatkozata arról, hogy az eladónak a lakásszövetkezet felé nincs tartozása, vagy a vevő – annak jogi képviselőjének - feljogosítása arra, hogy Ő is közvetlenül kérhesse a lakásszövetkezet igazgatóságától a költségtartozási nyilatkozat kiadását.* Megoldási (módosítási javaslat):

**24. § (1) Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag, vagy a vevő meghatalmazott jogi képviselőjének 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, vagy a nyilatkozat kiadására egyéb okból nem kerül sor.**

18. A 33. §-hoz kapcsolatosan kiegészítendő volna a Törvény egy speciális rendelkezéssel. Néhány esetben gondot okozott ugyanis, hogy a felügyelő bizottság elnöke a lemondását követően szeretne volna megtartani felügyelő bizottsági tagi tisztségét, azzal az indokolással, hogy külön választották meg a felügyelő bizottság tagjává, majd külön annak elnökévé. A törvényi szabályozása a tisztségviselői mandátum megszűnését lemondáshoz köti, de nem szabályozza az úgynevezett korlátozott lemondás esetét. Ugyanez a kérdés felvethető természetesen az igazgatósági elnöki és tagi pozíció vonatkozásában is. Megoldási javaslat: **„(2) Az igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság elnökének lemondása esetén a tisztségviselők igazgatósági és felügyelő bizottsági tagsága is megszűnik. 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.**

19. Szintén a 33.§-hoz, a (4) bekezdéshez kapcsolódik következő módosítási javaslatunk:

**33. § (4) A megszűnt megbíztatású tisztségviselő - az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése, vagy a közgyűlés erre vonatkozó döntése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbíztatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.** A módosítás indoka, hogy ha az igazgatóság, vagy az ügyvezető elnök mond le, szűnik meg a megbíztatása, akkor, még ha jogelvíleg nem is egészen elfogadható megoldásról van szó, csak a felügyelő bizottság van abban a helyzetben, hogy az írásbeli felkérést megtegye, illetve, ha a közgyűlés előtt alakul ki az illető helyzet, akkor legyen mód egy ilyen tartalmú segítő döntés meghozatalára.

20. Az V. fejezetben a lakásszövetkezeti tagsági viszonyról kérdésként merült fel sok esetben, hogy haszonélvezeti joggal rendelkező személy lehet-e a lakásszövetkezet tagja, e vonatkozásban is célszerű volna a törvényi szabályozást pontosítani, egyelőre ugyanis úgy tűnik, mintha a törvény ezt nem engedné, bár a tulajdonjog jogelvi tartalmából egy olyan megoldás, mely lehetőséget biztosít a haszonélvezők számára a tagságra, még a jelenlegi szabályozás mellett is levezethető. Konkrét rendelkezésre volna szükség melynek alapján a haszonélvezeti joggal rendelkezők számára egyértelműen lehetőség volna a lakásszövetkezeti tagsági viszony létesítésére.

Megoldási javaslat: **34. § (1) A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:**

- a) az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- b) a lakás tulajdonosa (haszonélvezője), illetőleg - a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében - az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá

21. A VI. fejezetben a lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei között a 43. §-ban meghatározott szabályozás szükséges és hasznos, de nem kezeli szankció elrendelése hiányában azokat az eseteket, amikor a tulajdonos vagy a bérlő adatszolgáltatási kötelezettségének nem tesz eleget, ebben a kérdésben a szankció létrehozása érdekében kellene elmozdulni. Mindezeket túlmenően pedig ebben a rendelkezési körben kellene a felhatalmazást megadni, ahhoz, hogy a lakásszövetkezetben a közgyűlés erre vonatkozó minősített többség (jelenlévő tulajdonostársak 2/3-ával meghozott döntése alapján a lakásszövetkezet képviselője, vagy a képviselő által ezzel megbíztott személy kezelhesse az adatvédelmi jogszabályoknak megfelelő tartalommal, a kizárólagosan lakásszövetkezet tulajdonát képező illetőségek megfigyelése érdekében elhelyezett kamerák által rögzített személyi adatokat. Az ok, hogy jelentős számú lakásszövetkezetben már működik ilyen rendszer, ez több helyen telepítés előtt áll, és még többen gondolkodnak rajta. Ez okból jó lenne legalizálni a folyamatot,



legalábbis megteremteni a fenti adatkezelés jogszerű feltételrendszerét.

Megoldási javaslat: **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) 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 meleg víz 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.

(8) A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tulajdonostársak kétharmadának döntésével elrendelheti, hogy a kizárólagosan lakásszövetkezet tulajdonában álló illetőségek biztonsági szempontú megfigyelés céljából kamerás megfigyelőrendszer kerüljön kialakításra. Az ily módon a lakásszövetkezet birtokába jutott személyes adatokat a lakásszövetkezet képviselője, vagy az általa írásbeli megállapodással erre megbízott –szakirányú végzettséggel rendelkező – személy jogosult kezelni a

személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. Törvény rendelkezéseinek maradéktalan betartásával.

22. A nem tag tulajdonos jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályok gyakorlati alkalmazása még sok esetben komoly kívánnivalókat hagy maga után, de az alapszabály módosítások során a 44. § szabályozása az alapszabályokba már beépítésre került, csak a gyakorlati alkalmazás nehézkes, hiszen a gazdálkodást, tagnyilvántartást, a meghívót, a közgyűlési jegyzőkönyvet és a kinnlevőség számítást is érintik ezek a szabályok. A nem tag tulajdonosok vonatkozásában a legégetőbb probléma a küldöttgyűlési rendszert alkalmazó lakásszövetkezeteknél merült fel, itt ugyanis a Törvény 44. §-ában meghatározott alábbi szabály alkalmazása lényegében lehetetlen: **„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.”** A szavazati jog gyakorlását megnehezíti ugyanis az a tény, hogy elvben a nem tag tulajdonos nem választható küldötté, az pedig bizonyosan elfogadhatatlan, hogy küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosok önállóan szavazati jogot gyakoroljanak. Kisebb elvi problémát okoz viszont, ha a nem tag tulajdonosok részt vehetnek a küldöttállítás folyamatban, illetve ha küldötté is megválaszthatóvá válnak, hiszen annak nem nagy az esélye, hogy nem tag tulajdonost egy ilyen lépcsőházi gyűlés ok nélkül megválaszt küldötté. Az pedig, hogy Ők is részt vehetnek a küldöttválasztási folyamatban szavazata joggal, valószínűleg nem okozhat problémát. Megoldási Javaslat: **„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 harmincnél 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. A küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosok is részt vehetnek tanácskozási joggal, illetőleg a nem tag tulajdonosok is részt vehetnek a**

küldöttválasztó gyűlésen, joguk van a küldöttek választására és küldötté is megválaszthatók. (4) A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

23. A VIII. fejezetben meghatározott szervezeti változások vonatkozásában két megjegyzés tehető, egyrészt úgy tűnik egy fő szabályait tekintve jól eltalált szabályozásról van szó, nem igazolódott, hogy tömegesen kerülne ilyen megoldásokra sor, még a folyamatban lévő kiválások száma sem olyan rendkívüli mértékű, hogy az ágazatot bármilyen formában veszélyeztetné. Másik oldalról viszont a konkrét kiválási ügyekben, súlyos olykor a jelen szabályozás talaján telejsen megoldhatatlan problémák merültek fel.

Szabályozni kell pl. a kiválás során azt is, hogy az új, kiváló épület fenntartásának megvalósítását végző házkezelő szervezet (társasház vagy lakásszövetkezet) csak akkor legyen alapítható, vagy az alapítás akkor legyen bejegyezhető, nyilvántartásba vehető, ha a kiválás minden felvétele teljesült és arról érvényes határozat született. Ez azért fontos, mert a lakásszövetkezet, amelyből kiválni szándékozik egy épület nemcsak formailag (azaz marad lakásszövetkezet), hanem számviteli szempontból is (saját tőke, elszámolás a kilépő épülettel stb.) önálló marad és az ebből adódó változások végrehajtása ma elkülönül a kiváló épület tagjai, tulajdonosai által alapított házkezelő szervezet formai, számviteli teendőitől. Gyakorlatilag ez azt jelenti, hogy mindaddig, amíg pl. a kilépő épület egy adott tartozásának kérdése, rendezése be nem fejeződik, ne lehessen a kilépő épület új házkezelő szervezetét működtetni. Ugyanis ha lakásszövetkezetet alapítanak a kilépő épület tagjai, akkor a cégbíró a formai feltételek teljesülése esetén (alapszabály elfogadása, tisztségviselő választás, szabályos közgyűlési határozatok benyújtása, stb.) az eredeti lakásszövetkezettel rendezetlen követelés-kötelezettség kérdésektől függetlenül bejegyzi azt, így rendezetlen (rendezhetetlen) körülmények között marad mindkét fél. Hasonló a helyzet társasház alapítása esetén is.

### *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 szétváló 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.

(9) A szétválás lebonyolítása során a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény cégek átalakulására és szétválására vonatkozó szabályait is megfelelően alkalmazni kell.

Ezen módosítás indoka, hogy a számviteli törvényt mindenképpen alkalmazni kell mert kötelező minden gazdálkodó szervezetre, de ha ez ebből a törvényből nem derül ki, akkor nehéz ezt bizonygatni pl. a kiválni szándékozóknak.

## Kiválás a lakásszövetkezetből

**50. § (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és *nem tag* tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) - amennyiben üzemeltetési és felújítási költség tartozásuk, valamint a kiválni szándékozó épület részére igazolhatóan a lakásszövetkezet által felvett tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki.**

Ennek a bekezdésnek a módosítását az indokolja, hogy egyrészt sok esetben már többen, sokan kiléptek a lakásszövetkezetből a kiválni szándékozó egység tulajdonosai közül, így nehéz értelmezni a tagok kétharmados arányát a kiválás szempontjából, ezért célszerű a nem tagokat is figyelembe venni a kiválás szempontjából (másképpen a kiválás elhatározását követően az új jogalany kialakításánál a nem tag tulajdonosokat is értelemszerűen figyelembe kell venni.. A másik kérdés, hogy sok értelmezési problémát okozott tartozások fennállásának kérdés, ugyanis sok esetben az épületre komoly tartozás esik pl. egy felújítási hitel következtében. Ez a tartozás pedig nem tekinthető egyértelműen az egyes tulajdonosok tartozásának, legalábbis abban az értelemben, ahogy az üzemeltetési költségtartozás annak tekinthető. A fenti pontosítás segíthet ezeknek a kérdéseknek az eldöntésében.

**(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és *nem tag* tulajdonosainak 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 ilyet nem rendszeresített.**

A módosítás a fenti indokokon alapszik.

**(3) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése, vagy az alapszabály erre vonatkozó rendelkezése esetén, küldöttgyűlése határoz.**

A kiválási vagyonmegosztásra vonatkozó közgyűlési hatásköri szabálynál a 15.§ (2) bekezdésénél részletesen indokoltuk a változtatás szempontjait.

**(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. Ha a kiválásra lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok legalább**

kétharmad részben elfogadják a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának a tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

A bekezdéshez kapcsolt módosítás lényege, hogy tartalmazza a lakásszövetkezet alapítására vonatkozó párhuzamos szabályokat, azért hogy ne jelentsen érdemi könnyítést a lakásszövetkezet létrehozása sem. A tulajdonközösségre vonatkozó szabályozás megjelenítését szerintem mellőzni kellene, ebből ha szabályozzuk jól nem jöhetünk ki, viszont ha nem szabályozzuk akkor fenntartjuk ennek a megoldásnak a formális meg nem engedettséget.

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

A fentiek szerint kerül leszabályozásra a lakásszövetkezet alapszabályának a véglegesítése és a kiválás hatályosulási dátuma

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

**(4) A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a részközgyűlési meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével, az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni, a kiválási részközgyűlés időpontját követő 30 napon belül.**

A fenti módosítás indoka, hogy a gyakorlatban sokszor problematikus beszerezni és megítélni, hogy a közgyűlés a részközgyűlési szabályoknak megfelelően ténylegesen lezajlott-e. Illetve megítélhető a jegyzőkönyvből az is, hogy a szükséges döntéseket a szükséges arányban ténylegesen meghozták-e. Mivel a lakásszövetkezet részközgyűlési dokumentumairól van szó az is felmerülhet, hogy az igazgatóság ezeket egy eredeti példányban kapja meg. A határidő előírása azért tűnik célszerűnek, egyébként szankció nélkül, hogy mindez szorítsa a kiválni szándékozókat is, ne csak az igazgatóságot.

**(5) A fenti határidőben, de legkésőbb a kiválási részközgyűlés időpontjától számított 90 napon belül az igazgatóság rendelkezésére kell bocsátani a társasház alapítása esetén a társasházi alapító okirat tervezetének valamennyi leendő tulajdonostárs által aláírt másolati példányát, lakásszövetkezet alapítása esetén pedig a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és egy olyan tartalmú jegyzőkönyvet a jelenléti**

ívvel (másolatban), mely igazolja, hogy a lakásszövetkezet leendő tagsága a tárgyi alapszabályt legalább kétharmados többséggel elfogadta.

A fenti teljesen új bekezdés beiktatását az indokolja, hogy egyértelművé kell tenni, a lakásszövetkezet igazgatóságának igenis joga van meggyőződni a kiválási előfeltételek teljesítéséről, így konkrétan az alapító okirat tervezetének és az alapszabály tervezetének elfogadásáról.

**(6) Az írásbeli bejelentésre csak az (1) bekezdésben, valamint az 50.§-ban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.**

A (6) bekezdésnél csak egy apró pontosításra van szükség, ugyanis úgy tűnik, mint ha az 50.§-ban meghatározott alapvető előfeltételek az épület műszaki, fizikai egysége, vagy a tartozásmentesség már nem is volnának fontosak csak az alapító okirat, így egy további utalásra volt szükség.

(7)Az (1) bekezdésben és az 50.§-ban meghatározott feltételek együttes fennállását a lakásszövetkezet igazgatósága jogosult vizsgálni, és a kezdeményezés benyújtásától számított 30 napon belül döntenie kell a kiválási kezdeményezés befogadásáról, vagy e határidőben jogosult a kiválási kezdeményezést benyújtó személyt (személyeket) írásban rövid határidővel felhívni arra, hogy a kiválási kezdeményezés hiányait pótolják. A hiányok teljesítése esetén a hiánypótlás benyújtásától számított 15 napon belül az igazgatóságnak döntenie kell a kiválási kezdeményezés befogadásáról Amennyiben a felsorolt hiányosságokat a kiválni szándékozó egység nem teljesíti, az igazgatóság e határidőben jogosult és köteles a kiválási kezdeményezést –hiány pontos megjelölését tartalmazó határozattal elutasítani. A tárgyi döntések ellen a 9.§-ban meghatározottak szerint bírósághoz lehet fordulni, illetőleg a kiválási kezdeményezés a későbbiekben, ha a hiányt pótolták bármikor folytatható. A kiválási kezdeményezés folytatása esetén az erre vonatkozó indítvány igazgatósághoz történő benyújtása időpontjában kell megvizsgálni az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállását.. Amennyiben az igazolhatóan benyújtott kiválási kezdeményezésre a benyújtástól számított 60 napon belül az igazgatóság nem hoz döntést, illetőleg az igazolhatóan benyújtott hiánypótlásra az igazgatóság a benyújtástól számított 30 napon belül nem hoz döntést és ezen döntéseket a fenti határidőben nem közli a kiválni szándékozó egység általuk kijelölt tagjaival, képviselőjével, akkor a kiválási kezdeményezést befogadottnak kell tekinteni.

Ez a rendelkezés tulajdonképpen a módosítás meghatározó eleme. A tapasztalataink azt mutatják, hogy a jelenlegi szabályozás egyik alapvető hiányossága, hogy a kiválási kezdeményezés benyújtását, mintegy automatikusan kellene követnie a vagyonmegosztási döntésnek, legalábbis a jogi szabályozásból ez tűnik ki, és a jogalkalmazók, bíróságok is így értelmezik, nem véve a fáradságot arra, hogy megvizsgálják az adott komplex helyzetet

és a lakásszövetkezeti konkrét szabályozáson túl a számviteli szabályozást és a lakásszövetkezet elemi érdekeit. Egyértelműnek tűnik, hogy módot kell az igazgatóságnak arra, hogy megvizsgálhassa a kiválási kezdeményezést, és elbírálhassa azt, ugyanis e nélkül a jogszabályoknak megfeleléség tárgyában csak a meglehetősen bizonytalan tartalmú esetleg kimenetelű vagyonmegosztási döntést követően fog a bíróság dönteni, vagy esetleg a közgyűlés dönt úgy, hogy nem fogadja el a vagyonmérleget és a vagyonfelosztási javaslatot, mert a kiválni szándékozóknak tartozásuk van. Lényegében tehát a lakásszövetkezet elkölt egy csomó pénzt, elveszteget ez csomó időt úgy, hogy a kiválni szándékozók sem jutnak egy hangyányit sem előre. Mindezen okból került megfogalmazásra a fenti megoldás, mely feljogosítja az igazgatóságot az érdemi vizsgálatra és a hiánypótlás kiadására majd az elutasításra is, demegad határidőt melyen túl befogadottnak kell tekinteni a kezdeményezést, illetve kimondja, hogy a kiválási kezdeményezés bármikor folytatható.

(8) Amennyiben az igazgatóság a kiválási kezdeményezést a jogszabályoknak megfelelőnek találta (befogadta), a kezdeményezés befogadására vonatkozó döntés meghozatalától számított 60 napon belül az igazgatóság köteles a vagyonmegosztás tárgyában közgyűlést, vagy ha az alapszabály így rendelkezik, küldöttgyűlést összehívni. A kiválási folyamat lebonyolítása során a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény cégek átalakulására és szétválására vonatkozó szabályait is megfelelően alkalmazni kell.

Ez a bekezdés nem igényel különösebb magyarázatot, kb ennyi idő alatt lehet ha minden körülmény kedvező a a kiválási folyamatot végigvinni, melynek részletes megjelenítését nem látjuk célszerűnek, de egy konkrét határidő kitűzése azért szükségesnek mutatkozik, mint ahogy szintén szükséges felhívni a figyelmet arra, hogy bizony a kapcsolódó számviteli szabályokat is be kellene tartani

**(5) (9) A lakásszövetkezetből minden negyedév félév 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. 180. napig kell az igazgatósághoz megküldeni. A kiválással összefüggő összes költséget a kiválni szándékozó egység tagjai és nem tag tulajdonosai viselik.**

A módosítás indoka, hogy jól látszik nem elégséges a negyedéves kiválási intervallum, a fél éves sokkal inkább teljesíthetőnek tűnik. A költségviselésre konkrét egyértelmű szabályt kell szerepeltetni.

**(6) (10) A (4)-(5) (9) 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, illetve lakásszövetkezetet 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 módosítás értelemszerű.

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 (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 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.**

**24.** A X. fejezet az érdekképviseltek tekintetében komoly fejlemény, hogy a szövetkezetekről szóló új, 2006. évi X. törvény szövetkezeti érdekképviselési jogosítványként lényegében tartalmazza az általunk is preferált korábbi Szvt.-beli jogosítványokat. *Célszerű volna a Törvényhez kapcsolódó jogalkotás során ezen rendelkezések mintájára az alábbi a szabályok bekerüljenek a lakásszövetkezeti szabályozásba is:*

**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-képviselési szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.**

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

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

A fenti helyett az alábbi rendelkezések alkalmazása indokolt:

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

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

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

(4) Az országos érdekképviselési szövetség a nemzetközi szervezetekben is képviseli az érintett magyar szövetkezeteket.

56. § (1) A lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségek tevékenységi körébe tartozik

a) lakásszövetkezetek alapításának és működésének támogatása;

b) a lakásszövetkezetek integrációs, területi, regionális vagy szakmai szempontok szerint történő együttműködésének előmozdítása;

c) a lakásszövetkezetek bel- és külföldre irányuló gazdasági tevékenységének elősegítése;

d) tanácsadás és oktatás a lakásszövetkezetek, illetve azok tagjai részére, elsősorban gazdasági, pénzügyi és jogi kérdésekben;

e) feladataikhoz kapcsolódó oktatási létesítmények alapítása, működésük támogatása, valamint ismeretterjesztő tevékenység folytatása;

f) kapcsolattartás, együttműködés hasonló célú bel- és külföldi szervezetekkel, illetőleg megállapodás alapján ezek támogatása;

g) a lakásszövetkezeti tevékenység egyes területeinek kutatása.

(2) A lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségek, illetőleg az országos érdekképviselői szövetség szolidaritási alapot hozhatnak létre az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek gazdasági, pénzügyi feltételeinek biztosítása érdekében.

57.§ (1) A lakásszövetkezeteket vagy azok tagságát érintő javaslatoknak a Kormány vagy az Országgyűlés elé terjesztése előtt ki kell kérni az országos érdekképviselői szövetség véleményét. Ha az országos érdekképviselői szövetség a javaslattal nem ért egyet, a véleményeltérést a Kormánynak, illetőleg az Országgyűlésnek be kell mutatni.

(2) Az országos érdekképviselői szövetség az érintett miniszternél jogszabályok meghozatalát kezdeményezheti.

25. További speciális probléma, mely mind a lakásszövetkezeteknél mind a társasházaknál felmerül, hogy indokolt lenne – építési engedély alapján – az úgynevezett előzetes feljegyzési jog biztosítása, mely alapján meglévő szövetkezeti épületen új albetét lenne kialakítható használatbavételi engedély nélkül. Az önálló albetétre így már tulajdoni lap lenne kiadható, erre pedig rávezethető volna bármely építési hitellel összefüggő biztosíték. Értelemszerű, hogy a jelenlegi helyzetben az önálló albetét kialakítására csak használatbavételi engedély esetén van lehetőség, ehhez azonban az új illetőségnek lényegében teljesen el kell készülnie, így építési kölcsön felvételére e vonatkozásban nincsen mód. Ez a helyzet jelentősen akadályozza a lakásszövetkezeti épületek felújítását. Megoldási javaslat: A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 7. §-ban meghatározott előzetes feljegyzési jog biztosítása a lakásszövetkezetekre is:

„X. § (1) Lakásszövetkezet felépítendő épületre úgy is alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa a lakásszövetkezet alapítási szándékot alapszabályba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később a lakásszövetkezeti ingatlanra nézve jogot szerez.

(3) A feljegyzett alapítást követően a lakásszövetkezet ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély, valamint a jogerős cégbírósági bejegyzés alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapszabályt, megfelelő alapszabály mellékletet 60 napon belül módosítják és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapszabályhoz, alapszabályi melléklethez csatolják.