

A lakásszövetkezet és társasház közös és eltérő sajátosságai

A lakásszövetkezeti ingatlangazdálkodás ma egy magas szintű és jogszabályi keretekkel jól körülhatárolt házkezelési forma. Az elmúlt évek alapvetően elhibázott lakásprivatizációs folyamata során azonban nagyszámban jöttek létre a társasházak, melyek bár nem konkurens házkezelő szervezetekként jelennek meg, mégis érdemes rövid összehasonlítást tenni a két szervezeti forma között. Mielőtt ezt megtennénk, utalni indokolt arra, hogy célszerű-e feltenni azt a kérdést, hogy melyik forma az előnyösebb a lakásszövetkezet vagy a társasház? Egyértelműen azt kell mondani, hogy a konkrét alaphelyzet ismerete nélkül erre a kérdésre válaszolni nem lehet. Meg kell vizsgálni, hogy egy vagy több épületről (lépcsőháztól) van-e szó, hány lakásegység van, milyen ezek területi elhelyezkedése – több épület esetén – az épületek egymástól való távolsága, az épület szintszáma, hasznosítható közös helyiségeinek száma, épület(gépészeti) felszereltsége stb., és végezetül milyen a közösség szakmai összetétele, elvárása. Ezek együttes vizsgálata, elemzése döntheti el a szervezeti formát. Annyi bizonyos, hogy a társasház a magánszemélyek tulajdonközösségéből adódóan kevésbé szabályozottabb, így a belső igények, elvárások sorsdöntően határozhatják meg az ingatlangazdálkodás helyességét, jogszerűségét, míg a lakásszövetkezet a szabályozásból adódóan külső, hatósági kontroll alatt áll, ami megfontoltabb ingatlangazdálkodással, jogszerűséggel és szélesebb körű társadalmi felügyelettel párosul.

Mindezekből következhetnek is a lakásszövetkezet-társasház közös és eltérő sajátossága.

Közös sajátosságok:

- törvény szabályozza alapvető működésüket
- közgyűlés a legmagasabb döntéshozó testület
- mindkettő teljes jogú házkezelő szervezet
- a Ptk. szerint egyéb gazdálkodó szervezetek

Eltérő sajátosságok:

LAKÁSSZÖVETKEZET	TÁRSASHÁZ
- egy tag, egy szavazat	- tulajdoni arányok szerinti szavazás
- küldöttgyűlés lehetséges	- küldöttgyűlés nem lehetséges
- gazdálkodási beszámolóját kötelező leadni a törvényességi felügyeletnek(egyszerűsített mérleg)	- gazdálkodásról csak közgyűlésnek kell számot adni igazolás (felmentvény)
- cégbírósági nyilvántartás és törvényességi felügyelet	- csak egyszerű alapító okirat földhivatali bemutatása, ingatlan-nyilvántartási eljárásban, nincs törvényességi felügyelet
- döntéshozatal legtöbb kérdésben köz, küldöttgyűlés 50 %+1 szavazat, esetleg ritkán 2/3-os	- jelentős körben egyhangú szavazat szükséges, 50+ 1 tulajdoni arány szerint szavaznak, esetleg 4/5-ös arányban
- elnök van	- közös képviselő van
- igazgatóság, felügyelő bizottság kötelező	- intéző bizottság, számvizsgáló bizottság választása döntés kérdése(25 lakástól kötelező)
- működés, gazdálkodás teljes körűen szabályozott	- működés, gazdálkodás csak részlegesen szabályozott
- jogi személy	- nem jogi személy természetes személy
- vállalkozási árbevételnél érték határ (10 millió Ft) alatt adó mentes a tevékenysége	- közös költségen kívül minden bevétele SZJA adóköteles
- Társasági adó hatálya alá tartozik (10 %)	- SZJA hatálya alá tartozik (16%)