

Újévi köszöntő !

Az elmúlt évek hagyományához híven most is köszöntővel kezdődik az Otthonunk új esztendei első száma. Amikor e jó hagyományt követve a köszöntő készült, még javában az ősztendő szorgos munkával teli utolsó munkanapjait éltük. Így aztán jó alkalom volt köszöntő gyanánt a 2004-es esztendő eredményeit, gondjait is sorba szedni.

Az ősztendő a hagyományokhoz ugyancsak híven ezúttal is csak mértéktartó eredményekkel büszkélkedhet a lakásszövetkezeti, társasházi házkezelő szervezetek körében. A Nemzeti Lakásprogram változatlanul nem nyert kormányzati szintű megerősítést a kormányzati lakáspolitikából kifolyólag visszafogottá vált és meghiúsult a lakáságazat terén meghirdetett bérlakásépítési és felújítási mintaprojektek megvalósítása.

2004 tavaszán lecsengett az áfa-törvény és a lakásszövetkezeti számlaadási kötelezettség körül kialakult felfokozott ijedség és a LOSZ kiadványa a gazdálkodás új szabályainak ismertetésével viszonylagos megnyugvást eredményezett a lakásszövetkezeti vezetők körében. Ez a kiadvány hosszú idő óta az első olyan segédlet volt, amely osztatlan elismerést is hozott az országos érdekképviselőnek. A társasházi törvény ugyancsak első ízben, az ősztendőben jelentett megnövekedett feladatot a társasházaknak és azon lakásszövetkezeteknek, melyek társasházi közös képviselővel vagy társasházkezelői szolgáltatással foglalkoznak. A 2004-es év közepén megjelent Társasházi Gyakorlati Kézikönyv a várakozáson aluli érdeklődéssel járt, így e kiadvány a ráfordításait még mindig nem hozta. Nem tekinthető az ősztendő a társasházak körében kiemelkedő évnek és ez vonatkozik az országos érdekképviselőre e téren elképzelt elvárásai teljesülésére is.

Szerettük volna a Belügyminisztérium civil kapcsolatépítése során a társasházakról szóló nyilvántartást elkészíteni, de sajnos ez irányú kezdeményezésünk sikertelen volt. Nem kifejezetten az érdekképviselő hibájából, de nem fejlődött a társasházi érdekképviselői tagság sem oly mértékben, mint azt az új társasházi törvény megjelenésétől vártuk. Ugyanakkor megjelentek konkurens érdekképviselői, amelyek nem a LOSZ által képviselt önszervezésen és kölcsönös együttműködésen alapuló érdekképviselői tevékenységet, hanem érdekképviselői mezbe bújó üzleti alapon kívánják tevékenységüket folytatni. Sajnos lakásszövetkezeteink körében is voltak, vannak, akik e megtévesztő jelmezt észre nem véve, csatlakoztak ezekhez az érdekképviselői csoportokhoz. Reméljük, hogy ezek a tévedések időben kiderülnek, és akik ma fenntartva mind a LOSZ-hoz, mind az újként megalakult érdekképviselőihez fűződő kapcsolataikat ismét visszatérnek a LOSZ hosszú idő óta bebizonyosodott kiegyensúlyozott és valódi érdekképviselői gyakorlatához.

Sikerrel valósultak meg 2004-ben a LOSZ tapasztalatcsere találkozói, területi rendezvényei melyeken előremutató és hasznos információ-csere mellett az érdekképviselői jövőjét is szolgáló javaslatok elfogadására is sor kerül. Az ősztendő a területi szakmai érdekképviselői körében is jelentős évnek számított, miután sikerült a talpon maradáson túl, erősödő tagsági kapcsolatokat fenntartani. Három megyében (Fejér, Heves, Győr-Moson-Sopron) az eddigi MESZÖV rendszerű megyei érdekképviselői rendszer megszűnt és önálló lakásszövetkezeti, társasházi érdekképviselői alakult. Ez is azt példázza, hogy van létjogosultsága az érdekképviselői tevékenységnek és a jövőben is számíthatnak a lakásszövetkezetek, társasházak az érdekképviselői segítő jobb kezére. Pártoló tagjaink is kitartottak mellettünk, sőt növekedett tagjaink száma. Rendszeres információ-csere és együttműködés folyik a területi szakmai érdekképviselői vezetőkkel és ez is a hatékony érdekképviselői munkát szolgálja. E helyütt kell szólni az Otthon-Kontakt rendezvénysorozatról, mely a lakásszövetkezetek, társasházak érdekképviselői közreműködéssel történő felújítási tevékenységéhez kívánt segítséget nyújtani.

Nemzetközi kapcsolataink az EU-hoz való csatlakozásunkkal összefüggésben új alapokra került, ami egyúttal kötelezettségeink növekedésével is járt. Amellett, hogy a CECODHAS-ban a teljes jogú tagságunk létrejött anyagi kötelezettségeink szerencsére – az öt éves moratórium kiharcolása eredményeképpen – csak kis mértékben növekedtek.

2004 a nemzeti civil társadalom történetében új esztendőnek számított, miután megnyílt a civil szervezetek pályázatának lehetősége. A LOSZ sikerrel vette az akadályt, és bár az igényelt összegnek csak a felét kaptuk, mégis jelentős segítségnek számított az amúgy is érzékeny költségvetésünk számára. A LOSZ által 2000-ben alapított Otthonunk Alapítvány az óesztendőben tudott első ízben olyan eredményeket is felmutatni, melyeket az alapításkor hosszú távon fűztünk. Pályázatokból, támogatásokból, az szja 1%-os felajánlásokból származó bevételek tették részben lehetővé továbbképzések, tapasztalatcsere találkozók finanszírozását és vélhetően ez a folyamat az új esztendőben és azt követő években erőteljesebb mértékben fokozódik. Ez úton is köszönet azoknak, akik támogatásaikkal hozzájárultak e sikeres folyamat indulásához.

Az óesztendő eredményei, sikerei meghatározóak lehetnek 2005 évre is. A kormány átalakította lakáspolitikáját, amitől azt várjuk, hogy végre lesz deklarált nemzeti lakásprogram, az előzetes jelzéseknek megfelelően befejeződik a regionális és településfejlesztési tárca nélküli miniszter hatáskörébe került építésügy és lakásügy kormányzati irányítási rendszere és folytatódik az a törvénykezési folyamat, amely a lakásszövetkezetek, társasházak számára, a működés, gazdálkodás jobbítását szolgálja. Itt mindenképp a közműves vízellátás és a távhőszolgáltatás szabályozását, valamint az ingatlannyilvántartás megnyugtató szabályozását várjuk. Felfokozott érdeklődés övezi a lakásszövetkezeti, társasházi lakóépületfelújítási pályázatok kiírását. Az óesztendőhöz képest jelentősebb nemzeti civil pályázati eredményekre számítunk és bizakodunk abban is, hogy a lakásszövetkezetekről szóló új törvény adta feladatok sikerrel oldódnak meg. Országos szövetségünk a területi szakmai szövetségekkel karöltve az új esztendőben is arra törekszik, hogy a lakásszövetkezetek és társasházak elvárásai minden tekintetben beteljesedjenek és az új lakásszövetkezeti, társasházi törvény adta működési keretek jól kihasználhatók legyenek.

2005 lesz hosszú idő óta az az első esztendő mely mindkét érdekkörbe tartozó házkészítő szervezet működéséhez, saját önálló törvény szerinti működést tesz lehetővé. A társasházi és a lakásszövetkezeti törvény az érdekképviseleti közreműködés során elsősorban kerettörvényként ad működésre, gazdálkodásra lehetőséget. A keretek törvényi szabályozása, a belső szabályzatok körültekintő megalkotásával válhat teljessé. Ez azt is jelenti, hogy nagy szabadságfokkal rendelkeznek a lakásszövetkezetek, társasházak működésük kereteinek kialakításához. De tudnia kell mindkét házkészítő szervezet felelős vezetőinek, hogy minden szabadság, ha az túlzott, rabságot is jelenthet. Ezért az alapszabályok, alapító okiratok, szervezeti és működési szabályzatok jól előkészített és alapos elemzés útján készülhetnek csak el, és ezt a felelősséget nem lehet másra hárítani csak a lakásszövetkezeti társasházi közösségekre. A LOSZ erejéhez mérten e munkához kiadványok közreadásával nyújt segítséget, remélve azt, hogy e kiadványok az imént jelzett felelős munka ellátását megkönnyítik.

A 2005-ös év tehát kialakult törvényi háttérrel, megújult kormányzati irányítással veszi kezdetét. E két körülmény jó alapot nyújthat arra, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak önmaguk erejéből, valamint az érdekképviselettől várható segítségnyújtásból olyan municiót gyűjthetnek, ami az eddiginél sikeresebb és eredményesebb működést, gazdálkodást tesz lehetővé. A LOSZ tisztségviselői, munkatársai nevében ennek a reményteljes új esztendei elvárásnak a teljesüléséhez, sikeréhez kívánok minden Otthonunk Olvasójának boldog új esztendőt.

Farkas Tamás

Új törvény a lakásszövetkezetekről

Az Országgyűlés 2004. november 15-én gyakorlatilag egyhangú szavazással elfogadta a lakásszövetkezetekről szóló önálló törvényt. A 2004. évi CXV. számú törvény a lakásszövetkezetekről a közelmúltban jelent meg a Magyar Közlöny 182. számában (2004.XII.2.).

A lakásszövetkezetek csaknem 12 éves igénye teljesült ennek a törvénynek elfogadásával. Az önálló szabályozást az indokolta, hogy a lakásszövetkezetek tevékenysége, sajátos házkezelési formája jobban kötődik a lakásgazdálkodáshoz, szervezeti felépítési is eltér az EU-ban működő lakásszövetkezeti működési modelltől. Így a most elfogadott törvény illeszkedik a kormány lakáspolitikai törvénykezési folyamatában a már elkészült társasházi és folyamatban lévő építési és ingatlan-nyilvántartási törvény előkészítési terveihez. A lakásszövetkezeti törvény egyúttal megteremti az összhangot a meglévő lakásszövetkezetek működésének biztonságához, biztosítja az átmenetet az EU lakásszövetkezeti modelljéhez és a társasházi törvényben már szabályozott, de a lakásszövetkezetek körében is célszerűen alkalmazható előírásokhoz is igazodik. A lakásszövetkezet lakóépületek építésére és fenntartására létrejött, jogi személyiséggel rendelkező gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezeti tulajdonviszonyokat a törvény egyértelműen határozza meg, Valamennyi ingatlanrész a lakásszövetkezet tulajdona, kivéve a lakás, mely a tagok (nem tagok) tulajdonában állnak, de a jövőben állhat a lakás a többi ingatlanrészrel együtt a lakásszövetkezet tulajdonában is. Ebben az esetben a lakásszövetkezet tagja a szövetkezet tulajdonában álló lakásra élethossziglan tartó használati jogot szerez, azaz bérleti díjat fog fizetni a mai gyakorlattól eltérően. Tulajdonképpen ezzel az EU lakásszövetkezeti modellje valósítható meg itthon is. Lényeges, hogy a ma működő lakásszövetkezeteknél a tagok lakástulajdonát a jövőben lehetséges forma nem érinti, de nem is érintheti. Tény azonban, hogy 2005. január 1-vel a törvény erejénél fogva megszűnik a lakásszövetkezeteken belüli tagi közös tulajdon, ami gyakorlatilag a társasházaknál létező tulajdonformát tartalmazta.

A lakásszövetkezet tevékenysége nem nyereség érdekeltségű, de a tulajdonába tartozó épületrészek, berendezési és felszerelési tárgyak fenntartása, felújítása költségeinek biztosításához alaptevékenységén kívül vállalkozási tevékenységet is folytat. Ilyen tipikus vállalkozási tevékenység a tagok által nem használt közös helyiségek bérbeadása, ill. a tagok lakásában nyújtott ingatlankezelési (pl. csapfelújítás, lakásfestés stb.) szolgáltatás, vagy a lakásszövetkezet részéről kifizetett, de a tagok lakásában igénybevett szolgáltatások (pl. szemétszállítás, vízdíj stb.) továbbhárítása. A jogszabály ez utóbbit továbbhárított szolgáltatásnak nevezi.

Az új törvényi szabályozás kötelezővé tette – ami a társasházi törvény kedvező tapasztalatai alapján célszerűen ebbe a törvénybe is belekerült – az SZMSZ és a házirend kötelező megalkotását és a tag és nem tag tulajdonos 6 havi fizetési kötelezettsége elmulasztása esetén tartozása a lakástulajdon jelzáloggal való megterhelésének lehetőségét.

Mindezek mellett fontos, hogy a lakásszövetkezetek 2006. január 1-ig illetékmentesen módosíthatják alapszabályaikat és – ha szükséges – a tagi közös tulajdon megszüntetését is illetékmentesen kérhetik a földhivaltaltól.

Az alapszabály módosításának kiemelt jelentőségét – az egy éven belüli illetékmentességen kívül – az is motíválja, hogy a törvény lehetővé teszi az önálló műszaki egységet (azonos helyrajzi számot) képező épületegyüttesek számára a kiválást, ha a kiválás feltételei adottak. Kiválni akkor lehet, ha az épületegyüttesben lévő tagoknak, nem tagoknak, tulajdonosoknak nincs tartozása, az épületegyüttesben lévő összes tag több mint 2/3-a ezt megszavazza, elhatározzák azt is, hogy lakásszövetkezetként vagy társasházként kívánnak a jövőben működni. Ennek az elhatározásnak megfelelően lakásszövetkezet esetében a tagok

2/3-a az alapszabályt, társasház esetében valamennyi lakóépületben lévő tag és nem tag tulajdonos egyhangúan az alapító okiratot elfogadja, végezetül a lakásszövetkezet közgyűlése érvényes határozatot hoz a vagyonmegosztás kérdésében. A kiválást tehát a törvény megengedi a korábbi szabályozástól eltérően új elemként, de ugyanakkor olyan szigorú és rugalmas szabályokat is meghatároz, melyek a kiválni szándékozók jövőbeni működésével kapcsolatos feltételek biztosításán túl figyelembe veszi a lakásszövetkezetben maradóknak érdekeit is. Fontos szempont, hogy a kiválni szándékozó önálló épületegyüttessel a vagyoni elszámolását a lakásszövetkezet közgyűlése mondhatja ki. Ez a hatáskör kizárólagos közgyűlési hatáskör, ami azt is jelenti, hogy megismételt közgyűlésen erről nem lehet határozni, illetve küldöttgyűlési hatáskörbe sem adható le.

A lakásszövetkezeti törvény a szabályszerű és szakszerű működés érdekében kötelezővé teszi alapszabályban a gazdálkodás alapelveinek rögzítését, így többek között az alap és vállalkozási tevékenység meghatározását, a fel nem osztható vagyon képzésének módját, a tagi elszámolás feltételeit. Fontos és új szabály, hogy a köz(küldött)gyűlésre meg kell hívni a nem tag lakástulajdonosokat is, ha a napirend a gazdálkodás elszámolását és a fizetési kötelezettségek megállapítását tárgyalja. Ezen napirendeknél a tagok és a nem tag tulajdonosok is felszólalhatnak és a döntés meghozatalában szavazhatnak is. Ezzel is az a jogszabályi kitétel nyer erősítést, hogy a lakásszövetkezet működéséhez szükséges bevételek forrását a tagok és nem tag tulajdonosok befizetései biztosítják, azaz a befizetések elszámolásakor és a kötelezettségek megállapításakor a tagok mellett a nem tag tulajdonosok is szerephez jutnak. Lényeges, hogy csak és kizárólag e napirendre vonatkozik a nem tag tulajdonos döntéshozatalba való bevonása.

A lakásszövetkezetről szóló törvény 2005. január 1-vel lép hatályba és ez számos feladatot is megjelöl a lakásszövetkezetek tisztségviselőinek, vezető testületeinek. Ezek közül legfontosabb az alapszabály módosítás előkészítése, megvitatása, elfogadása, a tagnyilvántartás megteremtése (valamennyi tag köteles az alapszabály szerint azon adatait a lakásszövetkezetnek bejelenteni, melyek az ingatlan-nyilvántartás szerint mindenki számára nyilvános, ha ezt elmulasztja, bírósági úton erre kötelezhető ennek költségei megfizetése mellett) és a kötelező belső szabályzatok megalkotása.



Farkas Tamás
LOSZ elnök

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

A lakásszövetkezetekre vonatkozó új jogi szabályozást, az Országgyűlés által 2004. november 16-án elfogadott új lakásszövetkezeti törvény (2004. évi CXV. Tv.) határozza meg.

I.

Alapvető rendelkezések az új lakásszövetkezeti törvényben

A törvény hatálya

A Tv. 1. § (1) szerint 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. A Szövetkezetekről szóló 1992. évi I. tv. (a továbbiakban: Szvt.) rendelkezéseire képest változás, hogy a lakásszövetkezet gazdálkodásának alapvető szabályai a hatály megállapításánál külön is kihangsúlyozásra kerültek.

A Tv. 1. § (2) bekezdése kimondja, hogy a 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. Az Szvt. szerint szövetkezet önkormányzati szabályzata (alapszabály és bármely további szabályzat) által nem rendezett a szövetkezet vagyoni és személyi viszonyaira vonatkozó rendelkezés esetében lehetett mögöttes jogszabályként a Ptk. Rendelkezéseit alkalmazni. A Tv. szerint az az alkalmazási kör a lakásszövetkezet összes olyan jogviszonyára kiterjed melyhez a Ptk. Rendelkezései kapcsolódhatnak, de a jövőben a Ptk. Rendelkezéseit akkor is kell alkalmazni, ha azt a bizonyos kérdést a Törvény és az alapszabály nem szabályozza, de egyéb önkormányzati szabályzat (Ptk-beli tartalomtól eltérően) igen.

A lakásszövetkezet fogalma

A Tv. 2. §-a szerint: **„A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.”**

A (3) bekezdés alkalmazási szempontból a lakásszövetkezetek körét az Szvt. által meghatározottal teljesen azonos módon határozza meg, de a konkrét fogalom jóval szűkebb, mint a korábbi, kimarad belőle a szövetkezeti jelleg fogalmi meghatározása és az egyébként konkrétan értelmezhetetlen közhasznúságra utalás is.

A lakásszövetkezetek tagsági körére vonatkozó alapvető szabályok annyiban változnak, hogy a természetes és jogi személyek mellett jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok is tagsági viszonyt szerezhetnek bennük, míg, külföldi személyek akkor lehetnek a lakásszövetkezet tagjai, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezték. E szerint valószínűleg a külföldi személyek az építő szövetkezetekben csak speciális módon vehetnek tagként részt, hiszen ott csak egy meghatározott ponttól kezdődően lehet a tulajdonjogot, vagy használati jogot megszerezni.

A Tv. az Szvt-től eltérően teljesen pontosan megadja a saját alkalmazási kereteit, amikor kimondja, hogy a 2. § (4) bekezdésében: „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.”

Fontos fogalmi elem, a lakásszövetkezet gazdálkodásának alapvető kereteit megszabó két rendelkezés, mely szerint a lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

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. Ezek a rendelkezések lényegében a korábbi belső és külső gazdálkodási tevékenység kategorizációjának megfelelő megosztást hoznak létre, erre azért van szükség, mert a 78/1988-as PM-ÉVM rendelet a lakásszövetkezetek gazdálkodásáról szintén hatályon kívül helyezésre kerül a Tv. hatályba lépésével egyidejűleg.

A lakásszövetkezetek típusai

Az új Tv. e vonatkozásban nem tartalmaz változást, azaz a fenntartott ingatlan jellegének a figyelembevétele alapján pedig léteznek lakóingatlanok fenntartására szakosodott lakásszövetkezetek (kb. 1200 db van belőlük jelenleg Magyarországon), nyugdíjasházak üzemeltetésével foglalkozó nyugdíjsházi szövetkezetek, személygépkocsi tároló építésére, majd üzemeltetésére létrejött „garázsszövetkezetek”, illetve üzlethelyiség és műhely építésére és üzemeltetésére alakult „műhelyszövetkezetek” és üdülőegységeket üzemeltető üdülőszövetkezetek.

A lakásszövetkezetekre vonatkozó főbb általános rendelkezések, a lakásszövetkezet alapítása

Az Tv. II. fejezete tartalmazza a lakásszövetkezetekre vonatkozó általános rendelkezéseket, melyek a lakásszövetkezetek alakuló közgyűlésére, alapítására, alapszabályára, nyilvántartásba vételére, képviselőre, törvényességi felügyeletére, valamint a lakásszövetkezet valamely szerve által hozott jogsértő határozatok bírósági felülvizsgálatára vonatkoznak. (Az alapszabályra vonatkozó rendelkezések a következő fejezetben kerülnek tárgyalásra)

A lakásszövetkezet alapítása során elsődleges kógens szabály (és változás is), hogy lakásszövetkezetet (az eddigi öt helyett) legalább tíz tag alapíthat (ennek a változtatásnak a magyarázatát nem ismerjük, sajnos azok a lakásszövetkezetek melyek tíz lakásnál kisebb lakásszámúak a jövőben vagy társasházként, vagy tulajdonközösségként kell, hogy tovább működjenek, akkor, ha a cégbíróság erre tekintettel megszüntnek nyilvánítja őket).

A lakásszövetkezet alapítását az alapító tagok, illetve a jogi személy (és jogi személyiség nélküli gazdasági társaság) alapító tagok képviselőinek részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el (minden alapítónak jelen kell lennie). E közgyűlés feladata a lakásszövetkezet megalakítása, alapszabály elfogadása, a tisztségviselők megválasztása, az alapító vagyon összegének meghatározása, a tagok építéssel és fenntartással kapcsolatos befizetései feltételeinek megállapítása, a megalakulás előtt a lakásszövetkezet javára megkötött szerződések jóváhagyása is.

A Tv. szerint az alakuló közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, az alapszabály elfogadásához azonban az alapító tagok szavazatainak kétharmados szótöbbsége szükséges. Ez a rendelkezés konkrétabb, mint az eddig hatályban lévő, ugyanis az Szvt. nem határozta meg pontosan az elfogadási arányokat.

Az alakuló közgyűlésről az eddigi szabályozással azonos módon jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ír alá, és a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag aláírásával hitelesíti.

Lényeges és elmulasztás esetén komoly idővesztéssel és jogkövetkezményekkel járó formai követelményeknek is meg kell a lakásszövetkezet alapításakor az alapítóknak felelniük, azaz az alapszabályt az alakuló közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyvvezetőnek (tehát ezeket a személyeket előzetesen a jegyzőkönyvből is kitűnően meg kell választani) alá kell írnia, és az alapszabályt az alakuló közgyűlésen erre szintén megválasztott két lakásszövetkezeti tagnak hitelesítenie kell. Ezekről a rendelkezésektől való eltérésekre tehát nincsen mód.

További lényeges és kikerülhetetlen szabály, hogy az alapszabályt és annak módosításait közokiratba vagy ügyvéd (jogtanácsos) által ellenjegyzett okiratba kell foglalni, a lakásszövetkezet alapítását pedig az alapszabály elfogadásától számított harminc napon belül - bejegyzés és közzététel végett - (közgyűlésen megválasztott képviselőt gyakorló személynek, vagy az általa megbízott jogi képviselőnek) be kell jelenteni a cégjegyzéket vezető területileg illetékes megyei bíróságnak (cégbíróság).

Nagyon fontos megjegyezni, hogy a lakásszövetkezet a cégbírósági nyilvántartásba vétellel (bejegyzés) –a bejegyzés időpontjától kezdődően- jön létre.

A Tv. az Szvt.-vel megegyezően az általános rendelkezések között tárgyalja a lakásszövetkezetek képviselőire vonatkozó szabályokat, melyek jelentőségére talán már az előzőekben írtak is rávilágítottak.

A főszabály szerint a lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke (elnök), az ügyvezető elnök (ha nincs igazgatóság rendszeresítve), az ügyvezető igazgató (ha ezt a tisztséget az alapszabály meghatározza), vagy a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tag képviseli, e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Az igazgatóság tagját tehát a megválasztáskor a közgyűlés hatalmazhatja fel a képviselőre, az alapszabály helyett.

Más tag vagy alkalmazott csak az előzőekben felsorolt, képviselői joggal rendelkező, tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján (a felhatalmazásban foglaltaknak megfelelő módon és terjedelemben) képviselheti a lakásszövetkezetet. A törvény külön is hangsúlyozza, hogy a törvényben meghatározott tisztségviselők képviselői joga önálló, az írásbeli felhatalmazással (lehet ez a felhatalmazás alapszabályi eredetű is) rendelkezőké már nem, esetükben, a cégjegyzésük érvényességéhez két -képviseleti jogkörrel felruházott- ilyen személy együttes aláírása szükséges.

A képviselőre vonatkozó lényeges belső részletszabályozást a Tv. szerint a lakásszövetkezetnek a saját alapszabályában meg kell jelenítenie.

Az Tv. a 8. §-ában röviden rendelkezik arról, hogy a lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a cégbíróság látja el, és a cégbíróságnak a lakásszövetkezettel kapcsolatos ilyen eljárására a bírósági cégnyilvántartásról szóló jogszabályokat kell alkalmazni.

A lakásszövetkezet tagja számára párhuzamos jogorvoslati lehetőségként létezik (nem is könnyen elhatárolhatóan) a Tv. 9. §-ában meghatározott „jogsértő lakásszövetkezeti határozatok bírósági felülvizsgálatát lehető tévő rendelkezés, mely alapvetően megváltozott az Szvt.-ben szabályozott megoldáshoz képest, ugyanis az Szvt. szerint, a sérelmet szenvedett tag–a munkaviszony, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal kapcsolatos sérelem kivételével- a lakásszövetkezet vagy szervei által hozott olyan határozat folytán, amely az Szvt. rendelkezéseibe, más jogszabályba, az alapszabályba vagy más önkormányzati szabályzatba ütközik, kérhette a bíróságtól a jogsértő határozat felülvizsgálatát.

A Tv-ben kialakított megoldás ezt a jogot biztosította nem tag tulajdonos számára is, oly módon, hogy a bírósági felülvizsgálathoz a továbbiakban nincs szükség érdeksérelemre Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - jogvesztés terhe mellett - a határozat meghozatalától, a kizárást kimondó határozat közlésétől számított hatvan nap alatt a lakásszövetkezet ellen kell megindítani.

A fentiekben meghatározott jogvita nem a cégbíróság, hanem a területileg illetékes helyi bíróság hatáskörébe tartozik és a jogvitát a polgári perrendtartás szabályai szerint (1952. évi III. Tv.) lefolytatott eljárásban dönti el a bíróság.

II.

A lakásszövetkezetek alapszabálya és belső szabályzatai

A lakásszövetkezeti alapszabálya

Az Szvt. lakásszövetkezeti önkormányzat tartalmára vonatkozó, elvi jellegű szabályait, melyek tükrözték a gazdálkodási szabadság, a demokratikus önkormányzatiság és a lakásszövetkezeti autonómia biztosításra irányuló jogalkotói akarat teljességét, az új Tv. az alapszabályra vonatkozó rendelkezések kivételével már nem tartalmazza. Ennek oka valószínűleg az, hogy az itt megfogalmazott elvek a gyakorlati rendelkezéseken keresztül akkor is teljes egészében érvényesülnek, ha deklaratíván nincsenek külön jogszabályi rendelkezésként kimondva.

A lakásszövetkezetek alapszabályának kötelező és lehetséges tartalmi elemei

Az Tv. deklaratív rendelkezése szerint az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezeti tagság a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg, azaz az alapszabály akkor jó, ha az itt meghatározott alapvető tagolás a szerkezetéből is kitűnik.

Hangsúlyozandó, hogy az alapszabály is belső szabályzat mégpedig a legalapvetőbb és szükségszerű belső szabályzat, melyet kötelező mindenképpen megalkotni. A szabályzatok közül és csak az alapszabálynak van a törvényben meghatározott abszolút értelemben kötelező tárgyköre, valamint a többi belső szabályzat a tartalmát tekintve nem állhat ellentétben az alapszabállyal, ha azonban mégis ellentétbe kerül az alapszabály és valamelyik további szabályzat, akkor az ellentétet minél előbb meg kell szüntetni, de mindenképpen az alapszabályban foglaltak szerint kell eljárni. Az alapszabály különlegességére utal még, hogy elfogadásához és módosításához a jelenlévő tagok legalább kétharmadának igenlő szavazata szükséges, valamint az elfogadása és a módosítása ügyvédi (jogtanácsosi) ellenjegyzést és cégbírósági beadást igényel.

A lakásszövetkezet alapszabályban kell tehát meghatározni:

- a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d) **a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbíztatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbíztatás időtartamát is;**
- e) **a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;**
- f) **a közgyűlés, illetőleg – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;**
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) **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 jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;**
- j) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) **a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;**
- l) **a használati jog 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.

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

A Tv. rendelkezése szerint a vastag betűvel és aláhúzottan szereplő kötelező alapszabályi szabályozási körökre vonatkozó törvényi kötelezés 2006. január 1. napján lép hatályba.

Ezt a megoldást az indokolja, hogy ezek a kérdések egyrészt hosszabb kidolgozást igényelnek, másrészt, akár belső egyeztetésre is szükség volna egy meghatározott konstrukció elfogadásához. A 2005. évi alapszabály módosítási eljárás során javasoljuk, hogy, ha sikerül az erre vonatkozó belső szabályozást kidolgozni, akkor az alapszabályba kerüljön bele, de azzal, hogy az adott rendelkezés csak 2006. január 1. napján lép hatályba. Abban az esetben pedig, ha nem sikerül megegyezni a pontos szövegben, ezek a rendelkezések a 2006. évi alapszabály módosítással kerüljenek bele a lakásszövetkezetek alapszabályába.

III.

Tulajdoni és használati viszonyok a lakásszövetkezetben

A Tv. 10. §-a, és 11.§-a szerint: „a lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. 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.”

A 12. § kimondja, hogy a lakások – ha az alapszabály így rendelkezik – a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagot ilyen esetben meghatározott lakás állandó használatának a joga illeti meg.

A fenti két rendelkezésből következik, hogy a tagi közös tulajdonon alapuló lakásszövetkezeti tulajdonforma megszűnik, a lakásszövetkezetek közül azok, melyek ezt a tulajdoni formát rendszeresítették a 2005. év folyamán illetégmentesen módosíthatják alapszabályukat és nyújthatják azt be a földhivatalhoz és a cégbírósághoz. 2006. január 1-jei hatállyal az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvénynek és végrehajtási rendeletének a lakásszövetkezeti tagi közös tulajdonára vonatkozó rendelkezései hatályon kívül helyezésre kerülnek, ezért a lakásszövetkezeti alapszabályok ilyen rendelkezései a földhivatalok számára nem lesznek értelmezhetők.

Hangsúlyozandó, hogy a lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában, álló földrészlet és épületrészek használatára – a közgyűlési döntések keretei között- a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek a sérelmére.

A Tv. kimondja, hogy a lakásszövetkezet alapszabályában meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend). Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

A 12. §-ban meghatározott tulajdoni forma –amelyik egyébként külföldön a leggyakoribb, nálunk pedig a legritkébb, hogy a lakások - ha az alapszabály így rendelkezik - a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak és a tagot “csak” meghatározott lakás állandó használatának joga illeti meg. A lakásszövetkezet tagja a lakást maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja. A hasznosítás, illetőleg a használati jog átruházásának részletes feltételeit az alapszabályban kell meghatározni.

Az így létrejött forgalomképes vagyoni értékű jog erejét tekintve semmivel sem gyengébb a tulajdonjognál, bár értékében természetesen lényegesen kisebb, de éppen ezért több potenciális használó számára hozzáférhető.

IV.

A lakásszövetkezetek szervezete

A lakásszövetkezetek szervezeteire vonatkozó szabályozást a Tv. IV. Fejezete tartalmazza. A lakásszövetkezet önkormányzati szervei közé tartozik a lakásszövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a közgyűlés, a küldöttgyűlés, a részközgyűlés az igazgatóság, a

felügyelőbizottság, esetlegesen lakásszövetkezet helyi önkormányzati egységei (tagértekezlet, lépcsőházi önkormányzat, stb).

A közgyűlés, részközgyűlés és a küldöttgyűlés Tv.-beli szabályozása

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 felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek (11. §) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviseleti 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.

A belépést a lakásszövetkezetbe, gazdasági társaságba és kilépést onnan, továbbá lakásszövetkezet, gazdasági társaság alapítását, is közgyűlési hatáskörbe célszerű utalni, bár erre a Tv. kötelezést nem tartalmaz.

Az f) pontban felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg a g) pontban 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.

A küldöttgyűlés hatáskörének a meghatározásakor tehát három és “fél” tilalmazott kategória állapítható meg (a szervezeti változások, kiválási vagyonmegosztások, a küldöttgyűlés hatáskörét érintő alapszabályi rendelkezés valamint ennek megfordítása, azaz az alapszabály által egyéb helyen tételesen a küldöttgyűlés hatásköréből kiemelt kérdések (nemcsak az alapszabály közgyűlési hatáskörökre vonatkozó, hanem egyéb rendelkezései is kötelező erejűek).

Az alapszabály a belső szabályzatok megalkotását a fentiekben meghatározottak szerint az igazgatóság hatáskörébe is utalhatja.

A közgyűlés összehívására vonatkozó törvényi szabályok alapján közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer –kivéve, ha küldöttgyűlés működik - össze kell hívni. A közgyűlés üléseinek összehívására az igazgatóság jogosult. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelő

bizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

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.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. Az Szvt. szerint a közgyűlés a tagok legalább a felének jelenléte esetén vált határozatképessé, az új szabályozás azonban a határozatképességhez igényli a többség jelenlétét. Természetesen ennek a határozatképességnek a közgyűlés egészének ideje alatt meg kell lennie.

A határozatképtelenség esetére a közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontra azonos napirenddel összehívott újabb közgyűlés, az eredeti napirend tekintetében, a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve, a lakásszövetkezet egyesülése, beolvadása, szétválása, átalakulása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetét, valamint ha törvény vagy az alapszabály másként rendelkezik. Az alapszabályban rendelkezni kell arról is, hogy az első közgyűlés meghívójában fel kívánják-e tüntetni — annak határozatképtelensége esetére —, mikor lesz az újabb közgyűlés; vagy a második közgyűlésre új meghívót küldenek ki, illetve hirdetmény útján hívják-e azt össze.

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

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, valamint
- b) ha az alapszabály így rendelkezik. (Különösen indokolt az alapszabályban a kiválási vagyonmegosztás kérdésében kizárni a megismételt közgyűlés megtartását.)

A Tv. szerint az alapszabály, vagy a közgyűlés eltérő rendelkezése hiányában, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A képviselőre vonatkozó részletes szabályokat az alapszabályban kell meghatározni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók. A Ptk. Általános meghatalmazási szabályai szerint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt konkrét meghatalmazással adható át a képviselő joga. A magán jogi szabályozás nem tartalmaz korlátozást képviselő mennyisége, terjedelme vonatkozásában, de ilyen irányú korlátozások az alapszabályban szabadon lefektethetők.

A közgyűlési jegyzőkönyv tartalma az új Tv. szerint némileg pontosításra került, de ez a gyakorlatban nem fog lényegi változást eredményezni, ezeket az adatokat eddig is rögzítette a jegyzőkönyv:

„ 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 tárgyalt 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.” Az előzőekből következik, hogy a közgyűlés elején meg kell választani annak levezető elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt és jegyzőkönyv hitelesítésére vállalkozó személyeket.

Új rendelkezés viszont, hogy a jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthes és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. Szintén új rendelkezés, hogy 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 az irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

Korábban már szó volt arról, hogy a Tv. feljogosítja közgyűlést, hogy a lakásszövetkezet az alapszabályában rendelkezék a tagok írásban szavazási lehetőségéről, de egyszersmind hozzáteszi: “ha a döntés ily módon is meghozható.”, valamint kiköti azt is, hogy a közgyűlési hatáskörök nagy részében (a Tv. 15.§ (1) a)-g) pontok esetében) nem lehet írásban szavazni. Az alapszabályban meg kell határozni az írásbeli szavazás eljárási szabályait, valamint azt a módot, ahogyan a tagok a döntésről és annak időpontjáról tájékoztatást kapnak.

A Tv. az alapszabályra bízta, hogy olyan méretű, taglétszámú lakásszövetkezetek esetében, ahol a határozatképes közgyűlés összehívásának nincs realitása, a közgyűlés részközgyűlések formájában is megtartható legyen. Ebben az esetben az alapszabálynak meg kell állapítania a részközgyűlési körzetek kialakításának irányelveit. Az irányelvekre utalást a közgyűlés kontrollszeropének fenntartása és a demokratikus önkormányzatiság biztosítás érdekében célszerű szigorú részletszabályozásként értelmezni, hiszen a következő bekezdés megszabja, hogy a részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. Még így sem célszerű azonban a technikai lebonyolítást a részletek alapszabályi kidolgozása nélkül az igazgatóságra bízni.

A Tv. az Szvt. helyi önkormányzati egységekre vonatkozó elvi és tartalmi szabályozást kiváltja azzal a rendelkezéssel, mely szerint 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. Ebben a felhatalmazásba gyakorlatilag bármilyen belső hatáskör bármilyen módon történő leszabályozása belefér, a törvény a többit a lakásszövetkezetekre bízta.

A nagyobb létszámú (100 lakásszám feletti) lakásszövetkezetek számára a működőképességük fenntartásának másik Tv. által lehetővé tett módja a küldöttgyűlési rendszer kialakítása, melyről való rendelkezést az alapszabályban szerepeltetni kell. Ebben az esetben meg kell határozni a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját és megbízatásuk időtartamát, annak figyelembevételével, hogy a küldöttek létszáma harmincnál kevesebb nem lehet.

Nagyon fontos és az alapszabályban garanciális okokból, lehetőleg a tag jogainál rögzítendő szabály, hogy a küldöttgyűlésen - tanácskozási joggal - a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

A jogalkotónak természetesen nem célja, hogy a küldöttgyűlésre vonatkozó, további bonyolult eljárási szabályokat rendszeresítsen, ezért a Tv. kimondja, a küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, egy eltéréssel, mégpedig a lakásszövetkezeteknél továbbra sem lehet megismételt küldöttgyűlést tartani, tehát a határozatképtelenség esetén az eredeti küldöttgyűlést kell újra összehívni.

Az igazgatóságra és a felügyelőbizottságra vonatkozó szabályok.

A Tv. kötelezi ugyan a közgyűlést arra, hogy legalább háromtagú igazgatóságot (legfeljebb 5 évi időtartamra) válasszon, de megengedi, hogy alapszabály igazgatóság helyett az ügyvezető elnök tisztségét rendszeresítse (mindezzel együtt a Tv. igazgatóságra vonatkozó rendelkezései értelemszerűen vonatkoznak az ügyvezető elnökre is).

A lakásszövetkezetek esetében tehát az alapszabálynak kifejezett rendelkezést kell tartalmaznia az ügyvezető elnök személyének rendszeresítésére vonatkozóan, ez esetben igazgatóság megválasztására nincsen mód. Fentiek figyelembevételével azonban kifejezett rendelkezéssel meg is kell azt a szervet határozni, amely az igazgatóság megválasztására jogosult, persze csak akkor, ha a közgyűlés mellett részközgyűlési és vagy küldöttgyűlési forma is funkcionál, azaz hiába az egyértelmű törvényi rendelkezés, ennek a kérdésnek az alapszabályban is egyértelműen meghatározottnak kell lennie.

A Tv. szintén alternatív szabályozást alkalmaz az igazgatóság tagok választhatósági körének meghatározásával, amikor kimondja, hogy csak a lakásszövetkezet tagja választható igazgatósági taggá, viszont felhatalmazza az alapszabályt az ettől eltérő rendelkezésre. Abban az esetben tehát, ha a tagság a lakásszövetkezet méretére, vagy valamilyen egyéb specifikus adottságára tekintettel szeretné elérni, hogy az igazgatóság tagjává a lakásszövetkezeti tagokon kívüli személyek is választhatóak legyenek, erről mindenképpen egyértelműen rendelkeznie kell az alapszabályban.

Fontos és gyakran nem alkalmazott kitélet rögzít a Tv., amikor kimondja, hogy igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét az igazgatóság tagjai közül a közgyűlés választja meg, azaz mindenképpen két közgyűlési szavazást feltételez az igazgatóság tagjainak megválasztása, hiszen először a jelöltek közül meg kell választani az igazgatósági tagokat, majd közülük a lakásszövetkezet elnökét.

Az igazgatóság tevékenységére vonatkozóan a Tv. elég általánosan fogalmaz: „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. Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe. Tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.” Igazgatósági kötelezettségként szerepel, hogy: „az alapszabályban meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni.”

Érdemes külön is rendelkezni az általános törvényi felhatalmazás ellenére arról, hogy az igazgatóság irányítja és ellenőrzi a lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon kezeléséről, hasznosításáról és megóvásáról, valamint a felügyelő bizottság, vagy speciális esetben az adott jogviszonyban szereplő hatóságok, külső szakértő, vagy egyéb ellenőrző szerv által megállapított hiányosságok

kezeléséről, és kijavításáról való gondoskodás tárgyában is. Érdemes az alapszabályban felhatalmazni az igazgatóságot az épületenkénti - közös illetőségű - ingatlanbiztosítás tárgyában való döntés meghozatalára is.

Az igazgatóság működésére vonatkozó további eljárási szabályok sem maradhatnak ki az alapszabályból, azaz a határozatképességről mindenképpen rendelkezni kell, (egyszerű többségi, vagy kétharmados jelenlétnél adott a határozatképesség).

Új törvényi rendelkezéseket is tartalmaz a Tv. Igazgatóságra vonatkozó alfejezete, ugyanis egyrészt az igazgatóság számára kötelezettségként előírásra került, hogy 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.

Szintén az igazgatóság kötelezettségeként került előírásra, hogy a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – az igazgatóság köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

A Tv. viszonylag részletesen szabályozza a felügyelő bizottság, mint tulajdonosi ellenőrző és önkormányzati érdekképviselő szerv kialakítására és működésére vonatkozó szabályokat.

A felügyelő bizottságok szervezetét, feladatait a lakásszövetkezeteknek az alapszabályban kell meghatározniuk.

Az alapszabályban a Tv.-ben megtalálható rendelkezések kerülnek rögzítésre, azzal a változtatással, amelyet lakásszövetkezet nagysága, szervezeti felépítése megkövetel. A felügyelő bizottság szervezete lehet bizottság jellegű (legalább három fő a törvényi előírás, feltétel a tisztségviselői mivolta tekintettel tagsági viszony), a bizottság tagjai közül titkosan választott elnökkel és tagokkal, de ahol ezt az alapszabály megengedi a felügyelő bizottsági feladatokat, a lakásszövetkezet egyik tagja is elláthatja.

Hangsúlyozandó, hogy mind a felügyelő bizottság tagjait, mind a „felügyelő biztost”, „felügyelőt” határozott időre kell, de legfeljebb öt évre lehet megválasztani.

A Tv. új rendelkezésként előírja, hogy a lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet (ez tulajdonképpen eddig is tilalmazott volt csak most konkrét rendelkezés rögzítette.)

A Tv. a felügyelő bizottságok általános érdekképviselői és ellenőrzési feladatait is rögzíti. A felügyelő bizottság elsődleges feladata a tulajdonosi érdekek és a lakásszövetkezet vagyonának védelme, a törvények, a törvényesség betartatása és a tagi ellenőrzés biztosítása. Az Tv. biztosítja, hogy a felügyelő bizottság a felügyelet során a lakásszövetkezet működésével kapcsolatban bármilyen ügyet megvizsgálhat, az igazgatóság figyelmét felhívhatja a jogszabályok, alapszabály, közgyűlési stb.. határozatok kötelező betartására. Szükség esetén indítványozhatja a lakásszövetkezet elnökének, az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását.

Összehívja a közgyűlést illetve a küldöttgyűlést, amennyiben az igazgatóság ezen kötelezettségének nem tesz eleget (eddig volt mérlegelési lehetősége, most már nincsen), ezt a jogosítványt az összes típusú közgyűlés összehívási kötelezettség igazgatósági elmulasztása esetén alkalmazni köteles. Véleményezi a lakásszövetkezet tagsága részére készített éves beszámoló gazdálkodásra vonatkozó fejezetét, (e nélkül az éves beszámoló tárgyában

érvényes határozat nem hozható) és joga van a beszámoló más részeivel és a közgyűlés elé terjesztett más anyagokkal kapcsolatban véleményt nyilvánítani. Jogosult a tisztségviselők díjazási keretére, mértékére javaslatot előterjeszteni, továbbá rendelkezik mindazon jogosítványokkal, melyekkel a jogszabályok keretei között az alapszabály felruházta.

A felügyelő bizottság a lakásszövetkezet éves rendes közgyűlésén köteles éves munkájáról beszámolni, mely beszámoló tárgyában a közgyűlés (küldöttgyűlés) egyszerű többséggel határoz.

A tagok bármilyen panaszukkal, észrevételükkel megkereshetik a felügyelő bizottságot, mely az elhangzottakat köteles megvizsgálni és a panasztevőnek a vizsgálat eredményéről tájékoztatást kell adnia.

A felügyelő bizottság tagja az ellenőrzési tevékenységének végzése során jogosult a lakásszövetkezet területén bárhová belépni, a lakásszövetkezet bármelyik tisztségviselőjétől, az alkalmazottaktól vagy a tagoktól szóban vagy írásban felvilágosítást kérni, a lakásszövetkezet bármely írásos anyagába betekinteni, azokról szükség esetén másolatot, feljegyzést készíteni. Külső szervezet vezetőjét felkeresni és az általa vizsgált ügyre vonatkozó iratokba való betekintésre engedélyt kérni.

A Tv. tisztségviselőkre vonatkozó általános szabályozása

A Tv. szerint a lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, a felügyelőbizottság elnöke és tagjai vagy ez utóbbiak feladatainak ellátásával megbízott személy, az ügyvezető elnök és - ha az alapszabály így rendelkezik - az ügyvezető igazgató.

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. Az igazgatósági tagok munkaviszonyos alkalmazása eddig sem volt tilos, a változás csak annyi, hogy mostantól az alapszabályban pontosan meg kell határozni a munkáltatói jogok gyakorlásának rendjét.

Az alapszabály további tisztségviselőket rendszeresíthet, azaz a felsorolás nem taxatív, lehet tisztségviselő egy helyi önkormányzati egység vezetésével megbízott személy is, ez esetben azonban meg kell felelnie a tisztségviselőkre vonatkozó Tv.-beli követelményeknek, melyek (pozitívan és negatívan megfogalmazva) az alábbiak:

1. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

2. Nem lehet tisztségviselő

- a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve ha e törvény vagy 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 végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- d) akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- e) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- f) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet

g) akinek vonatkozásában az alapszabályban megállapított további kizáró okok valamelyike fennáll.

3. Közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői, illetve közeli hozzátartozói kapcsolat esetén összeférhetetlenség áll fenn egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, másfelől közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is. (Ezen összeférhetetlenségi tilalmak alól az alapszabály kifejezett rendelkezése felmentést adhat.)

4. A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, továbbá az ügyvezető elnök és az ügyvezető igazgató nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává, valamint az alapszabály az összeférhetetlenség további eseteit is meghatározhatja.

5. Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél és gazdasági társaságnál is megválasztható, de a jelölt azonban a több tisztségre történő választásáról (jelöléséről) az érdekelt lakásszövetkezeteket vagy gazdasági társaságokat előzetesen tájékoztatni köteles. (külső összeférhetetlenség)

A 2. a pont vonatkozásában kijelenthető, hogy a tisztségviselő tagsági viszony nélkül csak akkor láthatja el a feladatát, ha az alapszabály ezt megengedi, mindez igaz a felügyelő bizottság tekintetében is.

A 2. f pont visszautal a gazdasági társaságokról szóló törvényre, annak is 23.§ (3) és (4) bekezdésére. Ezek szerint olyan személy, aki felszámolt gazdasági társaság vezető tisztségviselője volt a felszámolás elrendelésétől számított három évig nem lehet lakásszövetkezet tisztségviselője sem akkor, ha a felszámolás jogerős elrendelését megelőző két évből legalább egy évig a felszámolt gazdasági társaság vezető tisztségviselője volt. Úgyszintén nem lehet lakásszövetkezetnél tisztségviselő az a személy a gazdasági társaság cégjegyzékből hivatalból történt törlését követően két évig aki a törlést megelőző egy évben a gazdasági társaság vezető tisztségviselője volt.

A fentiekben meghatározott pozitív és negatív követelmények teljesítésén túl 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 akkor is, ha a lakásszövetkezettel munkaviszonyban állnak.

A tisztségviselő megbízatása megszűnésének körében a Tv. az általános és természetes megszűnési lehetőségeket gyűjti egy csokorba, e szerint a megbízatás megszűnik időtartamának lejártával, a tisztségviselő halálával, a megválasztó szervhez intézett lemondásával, a közgyűlés általi felmentésével, tagsági viszonyának megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges. Speciális megszűnési okként szerepel, ha a tisztségviselő a vele szemben fennálló összeférhetetlenséget, vagy a kizáró okot a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

Új és speciális rendelkezéseket is tartalmaz a Tv., egyrészt részleges megoldást kínál a tisztségviselői megbízatások hirtelen, ciklus közben történt megszűnésének esetén a feladatok ellátásának problémájára. Kimondja, hogy 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.

Szintén lényeges új rendelkezés, hogy a megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. Sajnos ennek az egyébként korábban is szükséges jegyzőkönyvnek az elkészítés nagyon sokszor elmaradt komoly gondokat okozva az új tisztségviselőknek.

IV.

A Tv. lakásszövetkezeti tagsági viszonyra vonatkozó rendelkezéseinek ismertetése.

A lakásszövetkezeti tagsági viszony a lakásszövetkezet és a tag sokoldalú személyi és vagyoni kapcsolata, a szövetkezés legbonyolultabb és ezért legnehezebben leszabályozható kategóriája.

Tv. szerint a lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- a lakás tulajdonosa, illetőleg – a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében – az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá
- írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti. (a,b,c pont együttes feltételek együttes teljesülésükre van szükség)

Ez a szabályozás tulajdonképpen nem új, csak újszerű csoportosítása a tagsági feltételeknek.

Utal a törvény arra is a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani, ezzel mintegy feleslegesség teszi az egyes diszkriminációs kategóriák felsorolását, és itt utal a nyitott tagság lakásszövetkezeti elvére is.

A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme, ha ez egyéb feltételeknek megfelel, továbbra sem nem utasítható el. Ugyanígy a többes tulajdonban illetőleg használatban lévő ingatlan mindegyik jogosultja kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel a egyéb feltételeknek.

A tagfelvételi eljárás szabályai az új Törvényben csak minimálisan változtak, ugyanúgy a közgyűlés vagy az alapszabályban meghatározott testületi szerv jogosult a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén dönteni a felvétel tárgyában, de most előírásra került a döntést a kérelem benyújtásától számított legfeljebb 3 hónapon belül meg kell hozni. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és – ha a kérelem felől nem a közgyűlés döntött – a közgyűlést tájékoztatni kell.

Fontos változás viszont, hogy a tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre, ezért célszerű az alapszabályba pontosan eldönteni, hogy a tagsági viszony mikor jöjjön létre. Ha a tagfelvételi kérelem elutasításra kerül az eddigi szabályozásnak megfelelően a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

Nagyon lényeges deklaratív elvi rendelkezés, hogy a tagsági viszonyon alapuló szervezeti jogok és a személyes közreműködéssel összefüggő jogok a vagyoni szolgáltatás mértékétől függetlenül egyenlők.

A tag alapvető joga, hogy:

- részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- 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.

A tag jogai az új törvénnyel egyértelműen gyarapodtak, hiszen konkrét iratbetekintési és másolatkérési joga van, nem beszélve a Tv.-ben korábban már meghatározásra került igazgatósági válaszadási kötelezettségről, melyet tartalmilag szintén a tagi jogok közé kell sorolnunk.

A tagi kötelezettségek körében elsődleges a vagyoni hozzájárulás teljesítésének kötelezettsége, a vállalás szerinti részvétel a lakásszövetkezetnek és szerveinek a tevékenységében, valamint (ezt alapszabályi szinten célszerű megfogalmazni, mert a törvényből kimaradt) lakásszövetkezet vagyonának gondos kezelése és védelme.

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.

A lakásszövetkezet köteles megtéríteni a fenti beavatkozással okozott kárt.

A tag kötelezettségeinek száma is jelentősen nőtt a társasházi törvényben már rendszeresített tagi kötelezettségekkel.

Tag és nem tag tulajdonos kötelezettsége még, kizárólag az alapszabály előírásának a függvényében, hogy köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- a lakásában lakó személyek számát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
- Az alapszabály előírhatja, hogy a fentiekben meghatározott adatok bejelentésének kötelezettségét a használati joggal rendelkező tagok számára is.

Speciálisan a bérlői adatokat és lakásban lakó személyek számának bejelentését akkor lehet előírni, 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 tájékoztatni (de csak erre vonatkozó alapszabályi kötelezés esetében).

A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely - az ellenkező bizonyításáig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat. A nyilvántartás rendszeresítéséről és a lényeges formai követelményekről az alapszabályban is rendelkezni kell. Mindezeket túl az igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy a fentiekben 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.

A tagsági viszony megszűnése

Ha a lakásfenntartó lakásszövetkezetben a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - a lakásszövetkezettől nem követelheti, de az alapszabály ettől eltérően rendelkezhet. Az ilyen módon történő szabályozást az indokolja, hogy a lakásfenntartó lakásszövetkezetnél az üzemeltetési és a felújítási kötelezettségek befizetése havonta történik, így gyakorlatilag — tévedés esetét kivéve — nincs túlfizetés.

A tagsági viszony megszűnésének általános –Tv-beli-esetkörei (bár az alapszabály a tagsági viszony megszűnésének további eseteit is meghatározhatja):

A lakásszövetkezeti 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.

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.

A természetes személy tag elhalálása, érdemi magyarázatot nem igényel, megszabja viszont a Tv. a kilépésre vonatkozó legfontosabb eljárési szabályokat, melyek szerint a kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni és alapszabályban vagy önkormányzati szabályzatban meg kell határozni, hogy a kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között milyen időtartamnak kell eltelnie és a tagsági viszony ennek az időtartamnak az elteltével szűnik meg.

A legbonyolultabb és legtöbb súlyos kérdést felvető, legnagyobb érdek összeütközésként megjelenő megszűnési mód a kizárás. Az általános szabályok szerint a lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag - neki felróható módon - 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, vagy ha a tag felhívás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

A kizárási eljárásban a tag védelmét szolgálja az a néhány garanciális szabály, amelyet a jogalkotó kialakított, így például, hogy a kizárással jogosult testületi szervnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni, a kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárásról hozott határozat ellen pedig az alapszabály rendelkezéseinek függvényében a közgyűléshez, ha pedig a kizárási tárgyában maga a közgyűlés döntött (vagy az alapszabály így rendelkezik) közvetlenül bírósághoz lehet fordulni. A keresetindításnak a lakásszövetkezetek esetében a kizárási végrehajtására nincs halasztó hatálya.

Ha a tagsági viszony halállal, a jogi személyiségű tag megszűnésével, kilépéssel illetve kizárással szűnt meg a volt taggal (örökösével) el kell számolni. Az elszámolás során a tagsági megállapodás alapján a lakásszövetkezet használatába adott vagyontárgyat a volt tag részére ki kell adni. A kiadás időpontjára az alapszabály és a tagsági megállapodás az irányadó. Ha ez az időpont a tagsági viszony megszűnésének időpontjánál későbbi, ez időtartam alatt a vagyontárgy használatáért a volt tag részére díjat kell fizetni. Ha a lakásszövetkezet használatába adott vagyontárgy már nincs meg, vagy a kilépéskor már nincs a lakásszövetkezet használatában, annak értékét kell a volt tag részére megtéríteni. Hangsúlyozandó, hogy az elszámolás legkésőbbi időpontja a tagsági viszony megszűnését követő mérleg-megállapító közgyűlés napjától számított harmincadik nap.

Ha a tagsági viszony megszűnik, – az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában, illetőleg a túlfizetés kivételével – a volt tag a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a lakásszövetkezettől nem követelheti. A tagsági viszony megszűnése esetén (a kizárást és a jogutód nélküli megszűnést kivéve) a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

V.

A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

A Tv. pontosan és egyértelműen leszabályozza a nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségeit. E szerint 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. Mindebből az is következik, hogy a vállalkozási tevékenységből eredő pótbefizetésre a nem tag tulajdonost nem lehet kötelezni.

A nem tag tulajdonos jogi státuszával kapcsolatos alapvető elvi problémát az okozta, hogy a nem tag tulajdonos részére a fizetési kötelezettség (felújítás és a közös költség stb..) előírásra került és ezeket teljesítenie kellett e döntés befolyásolásának lehetősége nélkül. A Tv. most ezt a kérdés elfogadható formában rendezte az alábbi rendelkezés útján:

„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.”

Mindebből az következik, hogy a közgyűlésre a nem tag tulajdonosokat is meg kell hívni, egy külön jelenléti íven a nem tag tulajdonosokat is szerepeltetni kell, a határozatképesség megállapításánál őket is figyelembe kell venni és az őket érintő kérdésekben ők is szavazhatnak.

Egy lényeges kérdést azonban a törvény nem tisztázott, azt, hogy a nem tag tulajdonosok a küldöttgyűlésen milyen jogosítványokkal fognak rendelkezni. E vonatkozásban nehezen képzelhető el, hogy a közgyűlési szabályokat megfelelően alkalmazni lehessen a közgyűlési szituációra is.

VII. Szervezeti átalakulások

(Terjedelmi okokból csak a kiválással foglalkozunk!)

Kiválás a lakásszövetkezetből

Ennek a jogintézménynek a Törvénybe való bekerülése és szabályozása kavarta lakásszövetkezeti berkekben a legnagyobb vihart. A jogalkotó szándéka ebben a kérdésben teljesen egyértelmű volt. A kiválás jogintézményének szerepelni kell a joganyagban, de oly módon, hogy a kiválásra nehezen, a többségi lakásszövetkezet többségi tagjait képviselő módon, ellenőrzötten és átgondoltan kell megtörténnie. Ez a szabályozás, bár biztosan lehetett volna jobb is ezt a célt jól szolgálja.

A szabályok szerint tehát 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. 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.

Ez az előzetes szabályozás tehát három minimum feltételt is megfogalmaz:

1. Nem lehet a kiválni szándékozó egységben lakó tagoknak, nem tag tulajdonosoknak a lakásszövetkezet felé tartozása
2. Az összes érintett tag kétharmadának igenlő döntése szükséges.
3. A részközgyűlési szabályok alkalmazásával kell azt a gyűlést megtartani, ahol a kiválás tárgyában döntenek. (Ebből egyrészt adódnak a konkrét formai követelmények, másrészt elgondolkodtató kérdés a részközgyűlés összehívása, - pl. ki hívja össze? - valószínűsíthető, hogy ebben is az új törvényi szabályokat kell követni).

Ha tovább megyünk további feltételekhez jutunk: „*A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.*”

Ebből a két rendelkezésből is adódik további két feltétel:

4. A nagy lakásszövetkezet közgyűlésének meg kell határozni a kiválással összefüggő vagyonmegosztást.
5. A kiválásra általában is a szétválás szabályait kell alkalmazni, ebből pedig az is következhet, hogy nem csak kizárólag közgyűlésen, de kizárólag első közgyűlésen lehet a

vagyonmegosztásra vonatkozó döntést meghozni, hiszen a szétválás tekintetében a törvény ezt a kötelezettséget tartalmazza.

A feltételeknek még mindig nincsen vége, ugyanis ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor (kerülhet sor még lakásszövetkezet alapítása céljából is (ekkor a Tv. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni)), a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

6. Társasház alapítási szándék esetén tehát egyhangúlag el kell fogadni a tulajdonostársaknak az alapító okirat tervezetét.

7. Be kell nyújtaniuk a társasházi épületté alakításhoz szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

A Tv. szerint a kiválási szándék bejelentése és a fentiekkel említett vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.

8. A kiválni szándékozó egységnek a kiválás szándékát be kell jelentenie a lakásszövetkezetnek.

9. Ezt követően az alapító okirat tervezetét a tulajdonostársaknak véglegesíteniük kell.

10. A fentiekben túlmenően társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Kimondja a Tv., hogy 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 előzőekben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

11. Feltétel még, hogy a kiválási bejelentés mellett egy olyan nyilatkozatot is csatoljon a kiválni szándékozó egység, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

12. Ráadásul kiválni a lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet.

13. A bejelentést és a nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig be kell nyújtani az igazgatóságnak.

Akkor is ezek a rendelkezések irányadóak, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben a vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását – a társasházi törvény rendelkezéseinek megfelelően – bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

Mindehhez csak annyit tennénk hozzá, hogy célszerűnek tűnik az alapszabályban konkrét rendelkezéssel kimondani, hogy a szervezeti változások költségeit mindig a folyamatot elindító tagok, egység viseljék, hiszen ezeknek a folyamatoknak komoly költségkihatásai vannak, illetve lehetnek.

VIII. A lakásszövetkezet megszűnése

A megszűnés szabályai tekintetében sincsenek komoly és érdemi változások, a megszűnési okok teljesen ugyanazok, mint korábban:

„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.

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.”

A lakásszövetkezet, mint minden nyilvántartott szervezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg. A jogutód nélkül megszűnés esetén, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. Ebben a kérdéskörben van egy apró változás, az eddig hatályos szabályok szerint ugyanis automatikusan az igazgatóság volt a végelszámoló a lakásszövetkezetek esetében, míg a Tv. szerint a közgyűlésnek kell döntenie a végelszámoló személyéről (természetesen dönthet úgy is, hogy a végelszámolást az igazgatóság végezze

IX.

Vegyes és záró rendelkezések

A Tv. Vegyes és záró rendelkezései között találunk olyan értelmező rendelkezéseket, melyek közérdeklődésre tarthatnak számot, mint pl. fenntartás (üzemelés, karbantartás, felújítás), a nem tag tulajdonos, a lakóépület, a használati egység, a lakásszövetkezet tevékenységének és vállalkozási tevékenységének a fogalmait:

A lakásszövetkezetekről szóló új törvény a fentiekben közölt és megjelölt kivételekkel

2005. január 1. napján lép hatályba. 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.

Magyar Közlönyben
megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok
(2004. november 11-től – 2004 december 08-ig)

2004: XCIX. tv. **MK 166. szám**

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény módosításáról

1119/2004. (XI.13.) Korm. h. **MK 168. szám**

Az egységes szövetkezeti törvény koncepciójáról és az egyéb szükséges intézkedésekről

2004: CI. Tv. **MK 169. szám**

Az adókról, járulékokról és egyéb költségvetési befizetésekről szóló törvények módosításáról

5/2004. (XI.22.) MNB r. **MK 175. szám**

A jegybanki alapkamat mértékéről

35/2004. (XI.22.) IM r. **MK 175. szám**

A társadalmi szervezetek nyilvántartásának ügyviteli szabályairól szóló 6/1989. (VI.18.) IM rendelet, valamint az alapítványok nyilvántartásának ügyviteli szabályairól szóló 12/1990. (VI.13.) IM rendelet módosításáról

2004. CXV. tv. **MK 182. szám**

A lakásszövetkezetekről

Kaputelefonok, beléptető rendszerek szerelése az ország egész területén

Pogonyi Tibor

vállalkozó

Cím: 1094 Budapest, Páva u. 18.

7400 Kaposvár, Irányi D. u. 7.

06/20-9764-589

fax: 06/1 297-5377

e-mail: pogonyi@netelek.hu

Referencia munkák:

Budapest, XX.ker. Négytorony (240 lakás), VIII/1.sz. (187 lakás), Óbuda 121.sz.

Lakásszövetkezet (280 lakás), stb.

PANELHÉZAG SZIGETELÉS (06) 30 / 943 - 05 - 43

Panelhézag szigetelés: hézagtömítés zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézagtömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.

- **Díjtalan felmérés**
- **Gyors és szakszerű kivitelezés**
- **Korrekt árak, részletfizetési lehetőség**
- **Garancia vállalása**
- **Referenciák 1984 óta az ország egész területéről**
(Budapest, Szolnok, Kecskemét, Pécs, Kaposvár, Nagykanizsa, Zalaegerszeg, Sopron, Győr, stb.)

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, ügyv. ig., K-vonal Kft.

Tel: 30 / 943-05-43
5000, Szolnok, Hold út 19/a

e-mail: kvonal@enternet.hu
web: www.kvonal.hu