

**Tájékoztató a veszélyhelyzet megszüntetésével kapcsolatos
a lakásszövetkezetek és a társasházak szervezeti működésével
összefüggő 2020. június 18-án hatályba lépett jogszabályi
rendelkezésekről**

2020. június 18-án léptek hatályba a veszélyhelyzetet megszüntető és az azt követő időszakot szabályozó jogszabályok.

A veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló 2020. évi LVII. törvényben az Országgyűlés felhívja a Kormányt, hogy a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetet szüntesse meg. A törvény hatályon kívül helyezi a koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvényt.

A 2020. március 11-én kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló 282/2020. (VI. 17.) Korm. rendeletben a Kormány a veszélyhelyzetet megszünteti. A rendelet hatályon kívül helyezi a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet.

A Kormány a járványügyi készültség bevezetéséről szóló 283/2020. (VI. 17.) Korm. rendeletével Magyarország egész területére egészségügyi válsághelyzet elrendelésével járványügyi készültséget vezet be. A járványügyi készültség fenntartásának szükségességéért a Kormány 3 havonta felülvizsgálja.

A veszélyhelyzet megszüntetésével összefüggésben hatályon kívül helyezésre kerülnek a veszélyhelyzet során különleges hatáskörben meghozott kormányrendeleti szabályok és egyéb jogszabályok, de a 2020. évi LVII. Törvény hatálybalépésével párhuzamosan hatályba lépett a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. Tv. is, mely a megnevezéséből adódóan tartalmaz olyan vagy hasonló rendelkezéseket is, melyek a 102/202. sz. kormányrendeletben szerepelnek a jogi személyek és nem jogi személyiségű szervezetek vonatkozásában. Ezeket a rendelkezéseket a lakásszövetkezetekre és társasházakra is alkalmazni kell, az egyébként irányadó törvényi szabályokkal együtt, vagy azoktól eltérően. Ezeket a jogszabályi rendelkezéseket ismertetjük és értelmezzük az alábbiakban

Elöljáróban annyit mindenképpen rögzítenünk kell, hogy a veszélyhelyzet megszűnésének az időpontjától kezdve a régi szabályozás alapvetően visszaállt, tehát nincs akadály a lakásszövetkezeti, társasházi közgyűlés,

vagy lakásszövetkezeti küldöttgyűlés, igazgatósági ülés személyes jelenléttel történő megtartásának.

A jogi személyekre vonatkozó átmeneti szabályok körében:

1. A törvény szerint *„a jogi személyekre és a nem jogi személy szervezetekre a Ptk. rendelkezéseit, illetve a jogi személyre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket”* (tehát a lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV. Tv-t is) **2020. december 31. napjáig** az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni.”

Az eltérő szabályok alkalmazására tehát csak a 2020-as év folyamán van lehetőség.

2. *„A jogi személy döntéshozó szervének (lakásszövetkezett közgyűlésének, küldöttgyűlésének) a) ülése a tag elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével történő részvételével is megtartható, vagy*

b) határozathozatalára - ha a jogi személyre vonatkozó törvényi előírás az ülés tartása nélküli döntéshozatalt nem zárja ki - az ügyvezetés kezdeményezésére ülés tartása nélkül is sor kerülhet, akkor is, ha a jogi személy létesítő okirata e lehetőségekről és annak feltételeiről nem rendelkezik.

Ez különösen akkor alkalmazható, ha a döntéshozó szerv ülése az érintett létszám miatt az ülés tervezett megtartása idején hatályos járványügyi korlátozások miatt előreláthatóan nem tartható meg a tagok teljes létszámában való személyes megjelenése mellett. A döntéshozó szerv ülése elektronikus formában akkor is megtartható, ha egyes tagok személyesen megjelennek.”

Mindez tehát azt jelenti, hogy a lakásszövetkezet közgyűlését, küldöttgyűlését meg lehet tartani elektronikus döntéshozatallal, hiszen azt nyugodtan mondhatjuk, hogy a tagság, vagy a küldöttek teljes létszámában történő közgyűlési, küldöttgyűlési részvételének akadályát képezheti a vírustól való megalapozott félelem még a mostani időszakban is. Nyilván lehet sok már egyéb oka is annak, hogy a tag, küldött miért nem vesz részt a közgyűlésen, vagy küldöttgyűlésen, de a mostani helyzetben teljesen érthető, ha valaki a megbetegedéstől tartva nem vesz részt valamely személyes jelenléttel lebonyolításra kerülő rendezvényen.

3. *„Ha a jogi személy létesítő okirata az elektronikus hírközlő eszközök használatának, illetve az ülés tartása nélküli döntéshozatalnak a szabályairól nem rendelkezik, ezeknek a szabályoknak a megállapítására és a tagokkal való közlésére a jogi személy ügyvezetése - több önállóan eljáró vezető tisztségviselő esetén a munkáltatói jogok gyakorlására feljogosított vezető tisztségviselő - jogosult a törvényben meghatározott feltételek betartása mellett.”*

A lakásszövetkezetek alapszabálya elektronikus hírközlő eszközök használatáról, illetőleg az ilyen jellegű ülés tartása nélküli döntéshozatalról nem rendelkezik, így az ilyen tartalmi és eljárási szabályok megállapítása az ügyvezetés (ügyvezető elnök, vagy az igazgatóság feladata).

4. *„A jogi személy erre kijelölt vezető tisztségviselője vezeti le a döntéshozó szerv ülését és készíti el a döntéshozó szerv ülésének jegyzőkönyvét. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell az ülés megtartásának körülményeit is. Ha az ülésen valamennyi tag elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével vesz részt, jelenléti ívet nem kell készíteni, azonban a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell az ülésen elektronikus hírközlő eszköz útján részt vevő tagok adatait. Egyéb esetben a jelenléti íven kell feltüntetni az ülésen elektronikus hírközlő eszköz útján részt vevő tagok adatait. Ha az ülésen valamennyi tag elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével vesz részt, a jegyzőkönyvet az ülést levezető vezető tisztségviselő írja alá.”*

Amennyiben az elektronikus döntéshozatal elektronikus ülésen videokonferencia alkalmazásával történik, akkor a jogi személy erre kijelölt vezető tisztségviselője a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető is, illetve rögzítésre kerül, hogy jelenléti ívet nem kell készíteni, értelemszerűen a videokonferencia rögzített felvételéből ki kell derülnie a résztvevők személyének és számának. Ha az ülést tartására elektronikus döntéshozatal útján kerül sor, akkor nincs levezető elnök, a jegyzőkönyv-vezető a kijelölt vezető tisztségviselő, de jelenléti ívet viszont kell készíteni, melyen a részt vevő tagok adatait fel kell tüntetni.

5. „Ha a veszélyhelyzet ideje alatt a jogi személy ügyvezetése a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával a döntéshozó szerv hatáskörébe tartozó ügyben határozott, e döntést a veszélyhelyzet megszűnését követő legfeljebb 90. napra összehívandó rendkívüli döntéshozó szervi ülés napirendjére kell tűzni. Ha az utólagos döntéshozó szervi határozat a korábbi döntést megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi, az nem érinti az azt megelőzően keletkezett jogokat és kötelezettségeket.”

Abban az esetben tehát, ha a lakásszövetkezet igazgatóságára, esetlegesen ügyvezető elnöke a közgyűlés, küldöttgyűlés hatáskörében eljárva a veszélyhelyzet ideje alatt bármilyen döntést hozott, akkor ezt a döntés a közgyűlés, küldöttgyűlés elé kell vinni a veszélyhelyzet június 18-ai megszűnésére tekintettel 2020. december 16. napjáig. eddig a napig közgyűlést, küldöttgyűlést össze kell hívni. A küldöttgyűlésnek értelemszerűen jogában áll ezt a döntést megváltoztatni, de ez nem érinti a döntése előtt keletkezett jogokat és kötelezettségeket.

6. „A veszélyhelyzet megszűnését követő legfeljebb 90. napra összehívandó rendkívüli döntéshozó ülés napirendjére kell tűzni továbbá a jogi személy vezető tisztségviselőjének vagy testületi tagjának, valamint az állandó könyvvizsgálójának a veszélyhelyzet ideje alatt megszűnt megbízatása miatti intézkedést, ha a veszélyhelyzet ideje alatt a megbízatás meghosszabbításáról vagy új személy megbízásáról a jogi személy nem határozott.”

7. „Ha a jogi személy vezető tisztségviselőjének, vagy felügyelőbizottsága, auditbizottsága, valamint jogszabály vagy a létesítő okirat rendelkezése alapján létrehozott más testületi szerve tagjának, valamint az állandó könyvvizsgálójának megbízatása a veszélyhelyzet ideje alatt szűnt meg - kivéve a Ptk. 3:25. § (1) bekezdés c), e), f) vagy g) pontja szerinti megszűnési okot, és a felügyeleti jogkörében eljáró hatóság vagy bíróság határozatával történő megszűnés esetét, - a megbízatás a jogi személynek a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával hozott határozata hiányában a döntéshozó szervi ülés határozatában foglalt időpontig, de legfeljebb a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig fennmarad.

*Ha ezen személyek megbízatása a veszélyhelyzet megszűnését követően, azonban a rendkívüli döntéshozó szervi ülés napja előtt szűnik meg, a megszűnt megbízatás miatt szükséges határozathozatalt az ülés napirendjére kell tűzni és a döntéshozó szerv ülésén arról **döntés hozható azzal, hogy e személy megbízatása a döntéshozó szerv határozatában foglalt időpontig, de legfeljebb a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig fennmarad.**”*

8. „Ha a megbízatás a veszélyhelyzet megszűnését követő 60 napon belül szűnik meg és rendkívüli döntéshozó szervi ülést nem kell összehívni, a jogi személy köteles a megszűnt megbízatás miatt szükséges döntés meghozatala érdekében a veszélyhelyzet megszűnését követő legfeljebb 90. napra a döntéshozó szervének ülését összehívni azzal, hogy e személy megbízatása a döntéshozó szerv határozatában foglalt időpontig, de legfeljebb a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig fennmarad.”

6-7-8. pontokhoz együttesen: Tekintettel a 102/2020-as kormányrendelet szabályaira, a megszűnt mandátumú vezető tisztségviselők mandátumideje meghosszabbodott a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. nap lejártáig, de a fenti törvényi rendelkezés alapján ebben a 90 napos, szeptember 16-ig terjedő határidőben a tisztújítás tárgyában a lakásszövetkezeti közgyűléseknek, küldöttgyűléseknek döntést kell hozniuk. A veszélyhelyzet megszűnésére tekintettel most lehetőség nyílt a jelölési eljárás lefolytatására is. Valószínűleg nem sok jogi személynél történt elektronikus döntéshozatali eljárással tisztújítás, mert ez egy eléggé nehéz feladat, elektronikus kapcsolattartásos szavazással pedig csak a legegyszerűbb esetekben lebonyolítható (ha van egy jelölt és arra kell szavazni). Minderre tekintettel a jogalkotó rendelkezik arról, hogy a megbízás fennmarad a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig, de ebben az intervallumban a pótlást is meg kell oldani, sőt a jogalkotó arról is rendelkezik, hogy ha valamely tisztségviselőnek a veszélyhelyzet megszűnését követően járna le a megbízása, akkor ez a megbízás is fennmarad a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig, vagy a döntéshozó szerv határozatában megállapított időpontig, ha ez korábbi.

9. *„A jogi személy testületi szerve üléseit elektronikus hírközlő eszköz útján vagy más személyazonosítást lehetővé tevő elektronikus eszköz igénybevételével is megtarthatja, vagy írásbeli egyeztetést folytathat és a jogi személy irányításával kapcsolatos döntéseket írásban is meghozhatja. Az ülésezésre és a döntéshozatal szabályaira a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával meghatározott eljárásrend e törvény hatálya alatt is alkalmazható. Ha az elektronikus hírközlő eszköz vagy más személyazonosítást lehetővé tevő elektronikus eszköz útján való tanácskozás és döntéshozatal szabályaira nincs elfogadott eljárásrend vagy az eltér az e törvényben foglaltaktól, az ülésezés és a döntéshozatal szabályait a testület elnöke, akadályoztatása esetén helyettese, ennek hiányában az elnök által kijelölt, mindezek hiányában az ügyvezetés által felkért tag határozza meg és közli az érintettekkel. Az írásbeli egyeztetés és döntéshozatal elektronikus üzenetváltással (e-mail) is történhet.”*

A törvény fenntartja azt a lehetőséget is, hogy a lakásszövetkezetek testületei szervei igazgatóság, felügyelő bizottság akár elektronikus jelenléttel, videokonferencia alkalmazásával, akár elektronikus döntéshozatal, levelezés útján döntést hozhatnak, sőt a megfogalmazás alapján bármilyen további írásos döntéshozatali megoldás szóba jöhet (nem kizárólagosként kerül megfogalmazásra az elektronikus út). Ott ahol készült az ülésezésre és a döntéshozatal szabályaira a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával meghatározott eljárásrend, ez az idei év folyamán az ilyen típusú döntéshozatalra továbbra is alkalmazható.

10. *„Ha a jogi személy létesítő okirata eltérően nem rendelkezik, a jogi személy szervei az írásbeli jognyilatkozatokat - ideértve a döntéshozó szerv működésével összefüggő okiratokat is - minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással vagy elektronikus bélyegzővel, ennek hiányában azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással való hitelesítéssel aláírva a tag elektronikus levelezési címére (e-mail) is megküldhetik.”*

11. *„A tagok a jogi személlyel kapcsolatos jognyilatkozataikat elektronikus üzenetben (e-mail) is közölhetik a jogi személlyel. Ha a jogi személy létesítő okiratából más nem következik, a jogi személy tagnak a jognyilatkozatát minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással, ennek hiányában azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással való hitelesítéssel kell aláírnia. Ha a jogi személy létesítő okiratából más nem következik, a természetes személy tag a jognyilatkozata*

elektronikus aláírására nem köteles, azonban a jognyilatkozatnak a tag azonosíthatóságához szükséges adatokat tartalmaznia kell.”

10-11. pont együttesen: A 102/2020-as kormányrendelet elektronikus hitelesítésre vonatkozó szabályait a törvény fenntartja.

12. „Ha a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti beszámoló készítésére kötelezett jogi személy létesítő okirata a beszámoló elfogadásához a döntéshozó szervnek legalább a szavazatok háromnegyedes szótöbbséggel meghozott határozatát írja elő és a döntéshozó szerv a beszámoló elfogadásában nem akadályozott, a döntéshozó szerv az e törvény hatálybalépését megelőző üzleti évre vonatkozó beszámolóról szóló döntés meghozataláig, ilyen döntés hiányában 2020. szeptember 30-ig egyéb ügyben kizárólag valamennyi tag egyhangú határozatával hozhat határozatot. Ebbe a rendelkezésbe ütköző határozat érvénytelen, és annak alapján a jogi személyt nyilvántartó szerv a jogi személyre vonatkozó adatváltozást nem vehet nyilvántartásba”

Ez a rendelkezés nagy valószínűséggel egyetlen lakásszövetkezetre sem vonatkozik, mivel a lakásszövetkezetek esetében a pénzügyi beszámoló elfogadása az Lsztv. szerint egyszerű többséggel történhet.

13. „A jogi személy döntéshozó szerve vagy ügyvezetése a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával hozott határozata bírósági felülvizsgálata során az érintett határozat bírósági hatályon kívül helyezésére annak létesítő okiratba ütközése miatt nem kerülhet sor, ha a határozat kizárólag a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazása miatt ütközik a létesítő okiratba.”

A 102/2020-as kormányrendelet szabályával egyező rendelkezés került a törvénybe egyértelműen abból az igencsak támogatható célból, hogy a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alapszabályba ütközésével összefüggésben ne lehessen a határozatok hatályon kívül helyezése érdekében peres eljárásokat kezdeményezni.

14. „Ha a jogi személy ügyvezetése e törvény hatálybalépése napjáig a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával döntéshozatalt már kezdeményezett, a döntéshozó szervének ülését már összehívta vagy a döntéshozó szerv ülés tartása nélkül döntéshozatalt már kezdeményezte, a döntéshozó szerv ülését vagy határozathozatalt a veszélyhelyzet megszűnését megelőző napon hatályos, a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések szerint kell lefolytatni, azonban a 112. § (beszámoló elfogadása a létesítő okirat szerint legalább háromnegyedes) rendelkezéseit ebben az esetben is alkalmazni kell. Az e bekezdés szerint meghozott határozatot ezen alcím alkalmazásában úgy kell tekinteni, mintha azt a veszélyhelyzet ideje alatt hozták volna meg. „

Tekintettel arra, hogy számos esetben még folyamatban vannak elektronikus döntéshozatalok (teljesen pontosan nem lehetett előre tudni e veszélyhelyzet megszűnésének az időpontját), szükség volt egy olyan rendelkezésre mely egyértelműsítette, hogy a veszélyhelyzet megszűnés előtt kezdeményezett ilyen eljárások a veszélyhelyzeti idejére vonatkozó szabályozás és eljárásrend szerint szabályosan befejeződhetnek és az ilyen módon meghozott határozatokat úgy kell tekinteni, mintha azokat a veszélyhelyzet ideje alatt hozták volna meg.

A társasházakra vonatkozó átmeneti szabályok körében

A társasházak - a társasházakról szóló jogszabályoktól eltérően - az alábbi eltérésekkel működhetnek:

1. *„Ha az éves **elszámolásról és a következő évi költségvetésről való döntés, vagy más kötelező döntés határideje a veszélyhelyzet ideje alatt járt le, és ezekben az ügyekben a veszélyhelyzet ideje alatt irányadó szabályok alkalmazásával nem született döntés, akkor e tárgykörökben a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell a közgyűlésnek döntenie.**”*

Abban az esetben tehát, ha a társasház a veszélyhelyzet ideje alatt írásos szavazás alkalmazásával nem hozott döntést a pénzügyi beszámoló, a költségvetés tárgyában, vagy egyéb közgyűlési hatáskörbe tartozó kérdésben, akkor ezekben a kérdésekben a veszélyhelyzet megszűnését követően 90 napon belül kell döntenie a közgyűlésnek 2020. szeptember 16. napjáig

2. *„Ha a közgyűlési döntés írásbeli szavazással történő meghozatalát a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a veszélyhelyzet ideje alatt irányadó szabályok szerint a veszélyhelyzet megszűnéséig kérték, az írásbeli szavazást és eredményének közlését a kérelem benyújtásakor hatályos rendelkezések szerint kell lefolytatni.”*

A fentiek alapján a veszélyhelyzet ideje alatt kezdeményezett írásos szavazást a veszélyhelyzetre irányadó szabályok szerint kell lefolytatni a veszélyhelyzet megszűnését követően is (itt csak abban az esetben volt eltérés, ha az adott társasház szmsz-e az írásos szavazást speciálisan szabályozta, pl nem tette minden kérdésben lehetővé, mert a Rendelet teljeskörűvé tette az írásos szavazás lehetőségét az szmsz szabályozástól függetlenül).

3. *„Ha a **közös képviselő (intézőbizottság) megbízatása a veszélyhelyzet ideje alatt járt le, a közös képviselő (intézőbizottság) az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legkésőbb a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig köteles a feladatait - változatlan díjazás mellett - ellátni. Ha a megbízatása más okból szűnt meg, vagy a közös képviselő (intézőbizottság) a veszélyhelyzet folytán nem volt képes ellátni a feladatait, az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig a feladatokat a számvizsgáló bizottság látja el. Számvizsgáló bizottság hiányában, vagy ha a veszélyhelyzet folytán a számvizsgáló bizottság sem volt képes eljárni, az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig a feladatokat bármely tulajdonostárs elláthatja.**”*

„A fenti esetekben az új közös képviselőt (intézőbizottságot) a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell megválasztani, feltéve, hogy erről a veszélyhelyzet ideje alatt irányadó szabályok alkalmazásával nem született döntés.”

Itt tulajdonképpen a rendeleti szabályozás került ismétlésre azzal a céllal, hogy mindenképpen legyen valaki aki a társasházban a feladatokat ellátja, illetőleg, hogy a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig ezek a kérdések kerüljenek rendezésre

4. *„Ha a társasház szerveinek **törvényességi felügyeleti eljárása a veszélyhelyzet ideje alatt irányadó szabályok szerint félbeszakadt, az eljárás a félbeszakadás oka elhárulásának napján vagy a veszélyhelyzet megszűnését követő napon folytatódik, és e naptól a határidők újra kezdődnek.**”*

Érdekes, hogy a folyamatban lévő törvényességi felügyeleti eljárások félbeszakadásáról volt rendeleti szabály a lakásszövetkezeti törvényességi felügyeleti eljárásokról pedig nem volt, de

értelemszerűen csak annyi történt a törvény hatályba lépésével, hogy a veszélyhelyzet megszűnését követő naptól a félbeszakadt társasházi törvényesség felügyeleti eljárások folytatódtak.

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. Tv. jogi személyek és társasházak szervezeti működésével összefüggő szabályainak rövid értékelése:

- 1.** Mivel nem látunk a jövőbe és vírushelyzet ismételt megerősödése, a második hullám bekövetkezése is komoly eshetőség, illetőleg teljesen érthetően az emberek félhetnek a személyes jelenléttel megtartandó rendezvényeken való részvétel kockázataitól, különösen, ha mindehhez még komolyabb mértékű utazásra is szükség van, illetve az elmúlt időszakban az is bebizonyosodott, hogy zárt térben sokkal nagyobb a megfertőződés veszélye mint nyílt terepen érthetőnek és indokoltnak tartjuk, hogy a jogalkotó, lehetőséget biztosított az év végéig elektronikus döntéshozatalra, minden az elektronikus megtartott ülésen való részvétel, mind az elektronikus kapcsolattartással történő döntéshozatal vonatkozásában.
- 2.** Sajnos a lakásszövetkezetek vonatkozásában közgyűlési, küldöttgyűlési szinten nincsen nagy realitása sem a videokonferenciával megtartott elektronikus ülésezésnek, illetve a teljes körűen az elektronikus levelezés útján végrehajtott döntéshozatalnak sem, tekintve, hogy a tárgyi, technikai, személyi feltételek a lakásszövetkezeteknél sajnos nem adóttak.
- 3.** Mindennek alapján főszabályképpen a személyes jelenléttel történő döntéshozatal javasolható a lakásszövetkezetek számára, ott ahol közgyűléseket, részközgyűléseket kell megtartani, ügyelve a lehetőség szerint legalább kétméteres távolság, megtartására és a maszk viselésére, illetőleg célszerű a közgyűlést, részközgyűlést olyan méretű teremben megtartani, ahol ezek a távolságtartási rendelkezések kényelmesen, könnyen betarthatók, vagy akár nyitott, részben nyitott helyiségről van szó, sőt ha jó az idő akkor a közgyűlés akár szabad téren is lebonyolítható, ha valamely lakásszövetkezetnek van erre lehetősége. a közgyűlésnek megvan az a sajátossága, hogy megismételt közgyűlési is tartható, ahol is általában nincsen semmilyen határozatképességi limit előírva, tehát egy viszonylag kis létszámú tagi kör is tud közgyűlés hatáskörben jogszerű döntést hozni.
- 4.** A Lakásszövetkezeti, üdülőszövetkezeti küldöttgyűlések vonatkozásában az előző pontban írtakon túl, azért még néhány megjegyzést érdemes tenni, hiszen a küldöttgyűlés esetén nincs megismételt küldöttgyűlés, tehát a határozatképességhez az 50% feletti részvételt el kell érni (mindezt úgy, hogy jellemzően a teljes küldötti létszám szinte sehol sincsen feltöltve). Érdemes a küldötteket előzetesen akár telefonon, vagy emailban is megszondázni, hogy a jelenlegi helyzetben várható-e a küldöttgyűlésen történő részvételük (különösen olyan lakásszövetkezetek, üdülőszövetkezetek esetében ahol a küldöttek jelentősebb része szépkorú). Az üdülőszövetkezetek esetében az is okozhat nehézséget, hogy a küldöttgyűlésre, vagy akár a közgyűlésre is az ország minden részéből kell odautazni, amit további veszélyeket rejlhet magában. Ha az észrevételezés alapján valószínűsíthetően nem lehet határozatképes küldöttgyűlést megtartani, akkor javasolhatjuk az adott lakásszövetkezetek, üdülőszövetkezetek

igazgatóságainak, hogy a küldöttgyűlés lebonyolítását, kíséreljék meg elektronikus kapcsolattartás útján történő döntéshozatallal, hiszen azért az valószínű, hogy a küldöttek jelentős részének van email címe, akiknek nincs esetleg erre tekintettel létesíthető elektronikus levelezési cím, de az ismertett szabályok alapján a vegyes megoldás, tehát a zömmel elektronikus döntéshozatal mellett, a papíralapú szavazólapon történő szavazás sem tekinthető jogszerűtlennek. Ennek eljárásrendjét a korábbi tájékoztatóinkban részletesen leírtuk. A most hatályba lépett törvényi rendelkezések alapján az ügyvezetés küldöttgyűlési hatáskörben meghozott döntését a küldöttgyűlés elektronikus kapcsolattartásos döntéshozatallal is jóvá tudja hagyni.

5. A küldöttgyűlések közgyűlések célszerű időpontjai vonatkozásában azt fontos megjegyezni, hogy abban az esetben, ha nem volt az igazgatóságnak, ügyvezető elnöknek küldöttgyűlési hatáskörben hozott döntése, akkor a közgyűlés, küldöttgyűlés tulajdonképpen mint éves rendes közgyűlés, küldöttgyűlés tartandó meg, lényegében 2020. szeptember 30-ig, hiszen a jogi szabályozás szerint a pénzügyi beszámoló benyújtási határideje 2020. szeptember 30-a. Abban az esetben viszont, ha az ügyvezetés hozott közgyűlési, küldöttgyűlési hatáskörű döntést, akkor az ezt jóváhagyó közgyűlésre, küldöttgyűlésre 2020. szeptember 16-ig kell sort keríteni, mert ez a veszélyhelyzet megszűnési időpontját követő 90. nap. Abban a harmadik esetben pedig, amikor egyéb a tisztújítással összefüggő szükséglet merült fel a veszélyhelyzet ideje alatt, vagy akár most a veszélyhelyzet megszűnését követő 60 napon belül fog ilyen felmerülni, akkor a közgyűlés, küldöttgyűlés legkésőbbi időpontja megint csak 2020. szeptember 16-a lehet. Ha egyéb nem tisztújítást eredményező döntéshozatali szükséglet merül fel, vagy a tisztújítással összefüggő küldöttgyűlés, közgyűlés összehívási igény a veszélyhelyzet megszűnését követő 60. napon túl merül fel, akkor már nem szükséges a közgyűlést, küldöttgyűlést a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül megtartani. Azt is tényként közöljük, hogy a jelzett törvényi rendelkezések közvetlenül imperfecta jellegűek, tehát be nem tartásukhoz közvetlen szankció nem társul, ha tehát nincsen jobb megoldás, akkor elképzelhető a közgyűlés, küldöttgyűlés szeptember 16 és szeptember 30-a közötti megtartása is, ennek álláspontunk szerint semmilyen hatóság részéről nem lehet érdemi szankciója, csak azt mondhatják a bírálók, megalapozottan, hogy a lakásszövetkezet a vonatkozó törvényi rendelkezést nem tartotta be teljes körűen.