

TÁJÉKOZTATÓ

a lakásszövetkezetekről és a társasházakról szóló törvény módosításáról

Nem sokkal az Országgyűlés június közepén történt elfogadása után, a Magyar Közlöny 2011. június 28.-i 71. számában megjelent a 2011. évi LXXVI. törvény a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV., valamint a társasházakról szóló 2003. CXXXIII. törvény módosításáról.

A törvénymódosítás egységes szerkezetbe történő megjelenéséig az alábbiak szerint kívánunk előzetes tájékoztatást nyújtani a lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselőknek.

A lakásszövetkezeti törvényt – Lszt. - érintő módosítások:

- Pontosító intézkedésként „A lakásszövetkezetek alapítása, alakuló közgyűlés” cím rendelkezik az Lszt. második fejezetének általános rendelkezéseiről
- Lakásszövetkezetet legalább 7 alapító tag esetén lehet alapítani
- Az alapszabályban meghatározandó kérdéskörök teljes körű pontosítására került sor
- Rendeződött a lakásszövetkezet képviseleti jogának korábbi időszakban érzékelhető bizonytalan szabályozása
- Kiegészült és egyértelműsödött a lakásszövetkezet testületi szervei döntéseivel kapcsolatos jogorvoslati eljárása
- Kiegészült a törvény a lakásszövetkezet tulajdonában álló közös használatra szolgáló épületrészek megfigyelését szolgáló megfigyelő rendszer működtetési szabályaival. A kiegészített szabályozás szerint a kamerarendszer kiépítésével érintett épület, épületek részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok kétharmados többségű döntésével járulhatnak hozzá a megfigyelő rendszer kiépítéséhez. Ugyanakkor gondoskodnia kell a lakásszövetkezetnek a kamerarendszer üzemeltetőjéről is, aki személy és vagyonvédelem, illetve a magánnyomozói tevékenység szabályairól megfelelő képesítéssel rendelkezik. A megfigyelő rendszer nem irányulhat tag, nem tag tulajdonos lakásának, nyílászárójának irányára és a megfigyelő rendszer által rögzített felvételek legfeljebb 15 napig őrizhetők meg. Ezt követő időszakban a felvétel csak külön szabályok szerint őrizhető meg.
- A lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatához a jövőben nem szükséges közgyűlési hozzájáruló határozat, azonban a lakásszövetkezet belső szabályzatában kell rögzíteni, hogy milyen tevékenységek folytathatók vagy tilthatók lakáscélú, vagy nem lakáscélú helyiségekben.
- Kiegészült a törvény a házirend kötelező megalkotásának szabályával, illetve a házirendben foglalt kiemelt előírások meghatározásával.
- Pontosításra került a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos értesítésének, illetve az értesítés kézbesítettségének körülménye.
- Bővült a felügyelőbizottság feladata az igazgatóság irányába, azaz a jogszabályok, az alapszabály és a belső szabályzatok közgyűlési határozatokban foglaltak be nem tartása esetén felhívási kötelezettség áll elő.
- Pontosította a törvénymódosítás a tisztségviselői, az összeférhetlenségi és a tisztségviselői megbízás elfogadásának, megszűnésének feltételeit.
- Önálló fejezetbe kerültek – számottevő változás nélkül – a nyugdíjsházi és az üdülőszövetkezetekre vonatkozó rendelkezések.
- A módosítással egyidejűleg a tag, nem tag tulajdonos alapvető kötelezettsége lett, hogy tűrje a lakását is érintő ellenőrzéseket, szükséges káreseményeket, beavatkozásokat igénylő munkák elvégzését.

- Az alapszabály az igazgatóságot hatalmazhatja fel a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag, nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelésével.
- Szigorodott és egyértelművé vált a lakásszövetkezetből műszakilag elkülönült önálló épületegyüttes kiválásának szabálya:
 - a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak legalább kétharmados részközgyűlési szótöbbségi határozatban kell kimondania a kiválási szándékot (ennek dokumentumai tételesen felsorolásra kerülnek és azt legkésőbb a kiválást kimondó részközgyűlést követő 90 napon belül kell az igazgatóságnak benyújtani).
 - a kiválás feltétele lakásszövetkezet alapítása esetén az önálló egység tag, nem tag tulajdonosainak kétharmados szótöbbséggel elfogadott alapszabálytervezete és a benyújtott hatósági engedély iránti kérelem. Az igazgatóság felé a bejelentés olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg nyújtható be, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerülhet sor. Társasház alapítása esetén a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a hatósági engedély iránti kérelmet, az igazgatósági írásbeli bejelentéséhez nyilatkozni kell arról is, hogy a társasház alapítására az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéstől függően kerülhet sor és a létrehozandó társasház leendő tulajdonosai a vagyonomegosztás után az alapító okirat tervezetét véglegesítik.
 - A kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak nem lehet sem fenntartási költség, sem a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hitel tartozása.
 - A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai viselik és kiválni csak a negyedév záró napján lehet a közgyűlés által döntött vagyonomegosztást követően (a vagyonomegosztást kimondó közgyűlés határozatképtelensége esetén a megismételt közgyűlésen a vagyonomegosztásról érvényesen is lehet dönteni).
 - Kiegészült és több tartalommal töltődött meg az Lszt. érdekképviselési fejezete (hazai és nemzetközi érdekképviselés szakmai tanácsadó, véleményező vizsgálatra vonatkozó szabályok, valamint jogszabály meghozatalának kezdeményezési lehetősége).

A társasházi törvényt érintő (Tt.) módosítások:

- A települési önkormányzat rendeletben határozhatja meg a nem lakás céljára szolgáló társasházi helyiség használatának, hasznosításának, illetve megváltoztatásának feltételeit.
- A lakóépület külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatához nem szükséges közgyűlési határozat (kivéve, ha a hasznosítás telepengedély köteles tevékenységre terjed ki).
- Pontosításra került a hátralékos tulajdonos értesítésének, illetve az értesítés kézbesítettségének körülménye.
- Kiegészült a törvény a társasház közös tulajdonában álló közös használatra szolgáló épületrészek megfigyelését szolgáló megfigyelő rendszer működtetési szabályaival. A kiegészített szabályozás szerint a kamerarendszer kiépítésével érintett épület, épületek tulajdonosai az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados közgyűlési többségű döntésével járulhatnak hozzá a megfigyelő rendszer kiépítéséhez.

Ugyanakkor gondoskodnia kell a társasháznak a kamerarendszer üzemeltetőjéről is, aki személy és vagyonvédelem, illetve a magánnyomozói tevékenység szabályairól megfelelő képzéssel rendelkezik. A megfigyelő rendszer nem irányulhat a tulajdonos lakásának, nyílászárójának irányára és a megfigyelő rendszer által rögzített felvételek legfeljebb 15 napig őrizhetők meg. Ezt követő időszakban a felvétel csak külön szabályok szerint őrizhető meg.

- Pontosította a törvénymódosítás a közös képviselő személyi, összeférhetetlenségi és a megbízás elfogadásának, megszűnésének feltételeit, különös tekintettel a társasházkezelői (ingatlankezelői) képzés megszerzéséhez és a nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettséghez kapcsolódó kérdéskört.

A módosított törvény általános rendelkezései:

- A törvény 2011. július 28-án lép hatályba és rendelkezéseit, az ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
- A lakásszövetkezetek alapszabályát a hatályba lépéstől számított 180 napon belül módosítani kell, de a határidő elmulasztása esetén az alapszabálynak és más belső szabályzatnak az Lszt-vel ellentétes rendelkezései hatályukat veszítik és helyébe az Lszt. Rendelkezése lép. (Ez azt jelenti, hogy a lakásszövetkezetek soron következő rendes köz- vagy küldöttgyűléseiken módosíthatják alapszabályukat, emiatt külön rendkívüli köz- vagy küldöttgyűlést összehívni nem kell).
- A társasháznál új közös képviselő választásnál a törvény hatálybalépését követően a büntetlen előéletet és a tevékenység folytatását kizáró foglalkoztatástól való eltiltás alóli mentességet hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.
- Mind a lakásszövetkezeteknél, mind a társasházaknál a törvény hatálybalépését megelőzően létesített kamerarendszerek esetében a törvény hatályba lépését követő 90 napon belül a belső szabályzatokban érvényesíteni kell a módosított törvény rendelkezéseit. (Üzemeltető személy beállítása, az adatvédelmi, megőrzési, tájékoztatási kötelezettségek, stb.)
- Módosult a nemdohányzók védelméről szóló törvény azzal, hogy a lakásszövetkezetek (a társasházakra nem vonatkozik) esetében a házirend - az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább 4/5-ös többségével megállapított – eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben. (Ez a rendelkezés azt jelenti, hogy mindaddig, amíg a 4/5-ös többségi döntés a dohányzási tilalmat fel nem oldja, addig tilos a lakásszövetkezeti közös épületrészekben a dohányzás.)

Rövidesen elérhetővé válik a módosított törvény egységes szerkezetű változata, melyet a LOSZ honlapján is közzé teszünk. Addig a hatályos és a LOSZ honlapon közzétett hatályos lakásszövetkezeti, társasházi törvényt, a módosítások figyelembevételével szükséges alkalmazni.

Budapest, 2011. július 5.

Farkas Tamás
Dr. Koszoru István