

Tisztelt Tagtársaink!

Az alábbiakban adjuk közre a COVID-19 második hullámával kapcsolatos egészségügyi veszélyhelyzet ismételt bevezetésével összefüggésben megjelent Kormányrendeletet és a LOSZ ehhez tartozó értelmezését.

Tájékoztató az 502/2020. (XI. 16.) sz., a veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezések újbóli bevezetéséről szóló Korm. rendelet elsődlegesen a Lakásszövetkezetek és társasházak szempontjából érdemi jelentőséggel bíró rendelkezéseiről

A Kormány a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény 2. § (1) bekezdése szerinti országgyűlési felhatalmazás alapján, az Alaptörvényben meghatározott feladatkörében eljárva ismételten rendelkezett a jogi személyekre vonatkozó, illetőleg a társasházakra vonatkozó speciális rendelkezések alkalmazásáról.

A Kormányt az Alaptörvény 53. cikk (2) bekezdéses hatalmazza fel arra, hogy eredeti jogalkotói hatáskörében a vonatkozó hatályos törvényi rendelkezésektől eltérő szabályokat alkosson figyelemmel az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörre is (mely szerint a Kormány a végrehajtó hatalom általános szerve), és melyben eljárva rendelte el a Kormány az alábbiakat a 502./2020. sz. Kormányrendeletében:

1. A jogi személyekre vonatkozó eltérő rendelkezések alkalmazásáról

A: A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet által elrendelt veszélyhelyzet ideje alatt a polgári jogi szabályok alapján létrejött jogi személyeknek és a nem jogi személy szervezeteknek (összefoglalóan: jogi személy, mint nem jogi személy szervezet e körbe tartoznak a társasházak is, de róluk a rendelet külön alcímében önállóan rendelkezik) a jelen rendelet hatálybalépésének napjától (2020.11.17.) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt (a továbbiakban: Ptk.), illetve a jogi személyre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az itt rögzítésre kerülő eltérésekkel kell alkalmazniuk.

Ez tehát azt jelenti, hogy minden jogi személyiségű szervezetnek, legyen az gazdasági társaság, vagy civil szervezet (alapítvány és egyesület, illetve szövetség), vagy **lakásszövetkezet a 1. cím rendelkezéseit kell alkalmaznia, együttesen a Ptk. rendelkezéseivel és a reá vonatkozó speciális rendelkezésekkel együtt** (pl. a lakásszövetkezetek a lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV. törvényt is alkalmazzák.)

B: Nagyon fontos, hogy rendelet kimondja, a hatályba lépésének napjától a jogi személyeknek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Átmeneti Tv.) 51. alcímében foglalt rendelkezések helyett ezen rendelet rendelkezéseit kell alkalmazniuk.

C: Ha a jogi személy döntéshozó szerve vagy az egyszemélyes jogi személy tagja (alapítója, az alapítói jogok gyakorlására jogosult személy) a veszélyhelyzet idején alkalmazandó kijárási korlátozások, illetve a védelmi intézkedések betartása mellett sem akadályozott a döntéshozatalban, a döntéshozó szerv működésére vagy az egyszemélyi tag (alapító, az alapítói jogok gyakorlására jogosult személy) döntéshozatalára e rendeletben foglalt rendelkezéseket nem kell alkalmazni. Ez a rendelkezés a lakásszövetkezetek esetében nem alkalmazható, ott nincsen egyszemélyes döntéshozó szerv, mert ez a közgyűlés, küldöttgyűlés. Ha a jogi személynek egy tagja vagy alapítója van – ideértve az alapítói jogok gyakorlására jogosult személyt is –, a döntéshozó szerv hatáskörében az egyedüli tag vagy alapító írásban határoz, és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.

D: A C pontban meghatározott kivétellel a jogi személy döntéshozó szervének ülése (közgyűlés) – ideértve küldöttgyűlést és a részközgyűlést is – nem tartható meg olyan módon, hogy az a tag személyes részvételét igényelje, abban az esetben sem, ha az ülés e rendelet hatálybalépésekor már összehívásra került. Abban az esetben sem tartható tehát meg a közgyűlés, küldöttgyűlés, részközgyűlés a rendelet hatályba lépése, tehát 2020. november 17-e után, ha már összehívásra került.

E: A jogi személy döntéshozó szervének (lakásszövetkezet közgyűlésének, küldöttgyűlésének,)

a) ülése a tag elektronikus hírközlő eszköz igénybevételével történő részvételével tartható meg, 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 vagy az e rendeletben foglaltaktól eltérően rendelkezik. Hangsúlyozandó, ez a szabályozás megegyezik a 102/2020. sz. Kormányrendelet szabályaival, tehát az annak alapján kialakított gyakorlat és eljárásrend, és érdekképviselési segédanyagok és tájékoztatók is felhasználhatók.

A fenti rendelkezés értelmezésében a kulcs a jogi személyre vonatkozó törvényi előírás megléte vagy annak hiánya, illetve az ülés tartása nélküli döntéshozatal feltételeinek a megléte biztosítottasága a döntő és nem jelent problémát, ha a szervezet alapszabálya erről nem rendelkezik.

A tárgykörben van irányadó Ptk. rendelkezés, mely az alábbiakat rögzíti:

„3:20. § [Határozathozatal ülés tartása nélkül]

(1) Ha a létesítő okirat a határozathozatalt ülés tartása nélkül is lehetővé teszi, az ilyen határozathozatalt az ügyvezetés a határozat tervezetének a tagok vagy alapítók részére történő



megküldésével kezdeményezi. A tagok vagy alapítók számára a tervezet kézhezvételétől számított legalább nyolcnapos határidőt kell biztosítani arra, hogy szavazatukat megküldjék az ügyvezetés részére.

(2) Az ülés tartása nélküli döntéshozatal során e törvénynek a határozatképességre és szavazásra vonatkozó rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a határozathozatali eljárás akkor eredményes, ha legalább annyi szavazatot megküldenek az ügyvezetés részére, amennyi szavazati jogot képviselő tag vagy alapító jelenléte a határozatképességéhez szükséges lenne ülés tartása esetén.

(3) Ha bármely tag vagy alapító az ülés megtartását kívánja, a legfőbb szerv ülését az ügyvezetésnek össze kell hívnia.

(4) A szavazásra megszabott határidő utolsó napját követő három napon belül – ha valamennyi tag vagy alapító szavazata ezt megelőzően érkezik meg, akkor az utolsó szavazat beérkezésének napjától számított három napon belül – az ügyvezetés megállapítja a szavazás eredményét, és azt további három napon belül közli a tagokkal vagy az alapítókkal. A határozathozatal napja a szavazási határidő utolsó napja, ha valamennyi szavazat korábban beérkezik, akkor az utolsó szavazat beérkezésének napja.”

A fenti rendelkezéseket álláspontunk szerint minden jogi személyiségű szervezetre alkalmazni lehet, illetve kell, legalábbiban elméletben a Ptk. 3:3. §-ának alábbi rendelkezéseire tekintettel:

„3:3. § [A jogi személyek általános szabályainak alkalmazása]

(1) A jogi személy általános szabályait kell alkalmazni, ha e törvény az egyes jogi személy típusokkal kapcsolatban eltérően nem rendelkezik.

(2) A jogi személy általános szabályait megfelelően alkalmazni kell az e törvényben nem szabályozott típusú jogi személyre.

(3) Ha jogszabály nem jogi személy szervezeteket polgári jogi jogalanyisággal ruház fel, e jogalanyokra a jogi személyek általános szabályait kell megfelelően alkalmazni.”

Ha a (2) bekezdésből indulunk ki akkor a fenti rendelkezések a lakásszövetkezetekre is alkalmazhatók, még ha figyelembe is vesszük az Lsztv. (lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény) 1.§-a (2) bekezdésének a rendelkezéseit. Ezt az értelmezést az időközben lezajlott elektronikus lakásszövetkezeti döntéshozatal. cégbíróságok általi elfogadása, tudomásulvétele is bizonyítja. A Ptk. szabályait ugyan alapvetően csak az Lsztv.-ben nem szabályozott kérdésekben lehet alkalmazni, illetve az Lsztv. nem ismeri az ülés tartása nélküli döntéshozatalt, csak annak egyetlen speciális formáját az írásos szavazást, de a tárgyi Kormányrendeleti szabályozás egyértelműen úgy szól, hogy mindenképpen alkalmazandó akkor is, ha nincsen az adott szervezetre vonatkozó törvényben ilyen rendelkezés, meg akkor is, ha eltérő tartalmú rendelkezés van. Csak akkor nem lehetne az elektronikus döntéshozatalt alkalmazni, ha azt adott ágazati törvény egy szervezeti forma esetén azt kategorikusan megtiltaná.

F: Ha a jogi személy tagjainak száma legfeljebb öt fő, és a döntéshozó szerv (közgyűlés, küldöttgyűlés) határozatképessége az előzőekben meghatározott elektronikus határozathozatallal előre láthatóan biztosítható, a döntéshozó szerv határozathozatalára a H és I pontban meghatározott módon kell, hogy sor kerüljön azzal, hogy a döntéshozatal módját és feltételeit úgy kell meghatározni, hogy a döntéshozatalban valamennyi tag részt tudjon venni. A döntéshozó szerv határozathozatalára a (elektronikus módon és a H és I pont szabályainak alkalmazásával kerül sor akkor is, ha az öt főt meghaladó, de tíz főt meg nem haladó

taglétszámú jogi személy esetén a szavazatok többségével rendelkező tagok azt kérik, a tíz főt meghaladó taglétszámú jogi személy esetén pedig, ha a jogi személy ügyvezetése – vagy az állam többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság esetén a tulajdonosi joggyakorló – azt kezdeményezi. Ez a rendelkezés a taglétszám korlátozottsága miatt alapvetően nem vonatkozik a lakásszövetkezetekre, de **a tíz főt meghaladó taglétszám esetén mégis alkalmazni kell az elektronikus döntéshozatalt és a H és I pont rendelkezéseit, ha a lakásszövetkezet ügyvezetése (igazgatóság, ügyvezető elnök) így dönt.**

G: Ha jogszabály a jogi személy döntéshozó szerve vagy más szerve ülésének nyilvánosságát írja elő, a veszélyhelyzet ideje alatt e rendelet szabályai szerint megtartott ülésre vagy más döntéshozatali eljárásra a nyilvánosság követelménye nem vonatkozik. A lakásszövetkezetekre nincsen ilyen nyilvánosságot előíró rendelkezés, de pl. a közhasznú jogállású szervezetekre van, mely nyilvánosságra vonatkozó rendelkezések a veszélyhelyzet ideje alatt nem alkalmazhatóak.

H: A rendelet 4.§-a tartalmazza a fenti esetkör tekintetében az alkalmazandó eljárási szabályokat az alábbiak szerint:

Ha a jogi személy létesítő okirata az elektronikus hírközlő eszközök használatának, illetve az ülés tartása nélküli döntéshozatálnak a szabályairól nem, vagy a rendeletben foglaltaktól eltérően rendelkezik (ismereteink szerint a lakásszövetkezetek alapszabályai ilyen rendelkezéseket nem, vagy csak elvétve tartalmaznak), **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 következő rendelkezések betartása mellett:**

a) a napirendre vonatkozó részletes tájékoztatás nem mellőzhető [Ptk. 3:17. § (3) bekezdés], és a határozat tervezetét a taggal közölni kell,

b) elektronikus hírközlő eszköz útján való jelenlétre vonatkozóan

ba) meg kell határozni az igénybe vehető, a tagok azonosítását és a tagok közötti kölcsönös és korlátozásmentes kommunikációt biztosító elektronikus hírközlő eszközöket és informatikai alkalmazásokat,

bb) ha a jogi személy ügyvezetése a tagokat (képviselőiket) személyesen nem ismeri, meg kell határozni a személyazonosság igazolásának módját,

c) ülés tartása nélküli döntéshozatal esetén

ca) a szavazat megküldésére legalább 15 napot kell biztosítani,

cb) a Ptk. 3:20. § (2) és (4) bekezdését alkalmazni kell, (az E pontnál ismertetésre került, a két hivatkozott bekezdés lényege, hogy egyrészt az ilyen döntéshozatal eredményességéhez, határozatképességének megállapíthatóságához is ugyanannyi leadott szavazat kell, mint személyes jelenlét esetén a határozatképességhez, illetőleg szigorúan szabályozva van, hogy a szavazás lezárultát követő három napon belül meg kell állapítani az eredményt és azt

további három napon belül a tagokkal közölni is kell. Sajnos ez utóbbi feltételnek egy nagy lakásszövetkezet esetében rendkívül nehéz, majdnem lehetetlen megfelelni.)

cc) a tag a döntéshozó szerv ülésének összehívását vagy az elektronikus hírközlő eszköz útján való megtartását nem kezdeményezheti,

cd) a tag szavazata akkor érvényes, ha abból egyértelműen megállapítható a tag személye (név, lakóhely vagy székhely, szervezet esetén képviselőjének neve), a szavazásra bocsátott határozattervezet megjelölése – több határozati javaslat esetén a határozattervezetek sorszáma – és az arra adott szavazat, és

ce) a tag a szavazatát a rendelet 7. §-ban meghatározott módon is megküldheti (ezt később ismertetjük, de lényegében az elektronikus levélben való megküldésről van szó).

A fenti szabályokat áttekintve azt kell mondanunk, hogy az eredeti – az ülés tartása nélküli döntéshozatalra vonatkozó - jogalkotói elképzelésekhez képest egyészen minimális könnyítéseket tartalmaz csak leginkább azzal, hogy az elektronikus levelezésen keresztüli megoldást lehetővé teszi, egyébként a dolog természetéből fakadóan egészen szigorú és pontos eljárásrend alkalmazását írja elő. Azt továbbra is hangsúlyoznánk, hogy 5 és 10 tag között a többségi szavazati jogúak kérésére **10 tag felett, pedig az ügyvezetés (lakásszövetkezet igazgatóságának, ügyvezető elnökének) döntése alapján alkalmazható a fenti megoldás.**

A 102/2020-as Kormányrendelet szabályaihoz képest, majdnem teljes az azonosság, egyedül a bb pont tartalma került annyiban részletezésre, hogy olyan elektronikus hírközlő eszközöket és informatikai alkalmazásokat lehet igénybe venni, melyek biztosítják a tagok részére a kölcsönös és korlátozásmentes kommunikációt.

I: Fontos kiegészítő rendelkezések, hogy a jogi személy (lakásszövetkezet) felügyelőbizottsága tagjának felügyelő biztosának és a jogi személy állandó könyvvizsgálójának tájékoztatására és a döntéshozó szerv ülésén való részvételére a tagokkal azonos módon kerül sor.

Szintén speciális előírás, hogy a jogi személy erre kijelölt vezető tisztségviselője (igazgatóság elnöke tagja, ügyvezető elnök) vezeti le a döntéshozó szerv (közgyűlés, küldöttgyűlés) ülését, és készíti el a döntéshozó szerv ülésének jegyzőkönyvét. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell az ülés megtartásának körülményeit is. Jelenléti ívet nem kell készíteni, azonban a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell az ülésen elektronikus hírközlő eszköz útján részt vevő tagok adatait. A jegyzőkönyvet az ülést levezető vezető tisztségviselő írja alá.

Kategorikus elvi jellegű rendelkezés, hogy a jogi személy ügyvezetése köteles – ideértve a rendelkezésére álló elektronikus hírközlő eszköz vagy más személyazonosítást lehetővé tevő elektronikus eszköz segítségével történő tájékoztatást is – megtenni mindent annak érdekében, hogy a tagok a döntéshozatallal összefüggő, tartalmi, formai eljárási szabályokra vonatkozó tájékoztatást és okiratokat megkapják, valamint, hogy a meghozott döntésekről tájékoztatást kapjanak.

A fenti rendelkezések értelemszerűek, előírják, hogy tagoknak minden a döntéshozatalhoz szükséges információt a rendelkezésére kell bocsátani, mint ahogy az FB-nek és a könyvvizsgálónak is, és hogy nincs önálló jelenléti ív, hanem a jegyzőkönyvben szerepelnek résztvevő (szavazatot leadó) tagok.

J: A 102/2020-as Kormányrendeletben nagyon hangsúlyos volt az 5. §-ami megegyezik a jelenlegi Rendeleti szabályozással, de reméljük, hogy a veszélyhelyzet nem tart olyan sokáig, hogy ennek alkalmazására beszámoló elfogadásával összefüggésben szükség volna.

Ha tehát az F pontban meghatározott eset nem áll fenn, a döntéshozó szerv (közgyűlés, küldöttgyűlés) hatáskörbe tartozó, azonban a jogi személy törvényes működésének fenntartásához, a veszélyhelyzet miatt kialakult helyzet kezeléséhez szükséges, valamint az észszerű és felelős gazdálkodás körében felmerülő halaszthatatlan ügyekben, ideértve a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadását és az adózott eredmény felhasználásáról szóló döntést is, – a K pontban meghatározott korlátozásokkal – a jogi személy ügyvezetése (lakásszövetkezet igazgatósága, ügyvezető elnöke határoz.

A véleményünk szerint a lakásszövetkezetek és az érdekképviseltek (civil szervezetek) esetében is ez lehet a megoldás, ugyanis az igazgatóságok elnökségek, illetve az ügyvezető elnök is ezt már meg tudják valósítani, az igazgatósági, elnökségi tagok közötti elektronikus kommunikáció már adott lehet, biztosítható tehát a technikai, fizikai feltételek itt már jellemzően adottak, vagy megteremthetőek. Természetesen lehetséges elektronikus kapcsolattartással, vagy akár videokonferencia szervezésével közgyűlést, küldöttgyűlést is tartani, mint ahogy azt sok lakásszövetkezet esetében meg is tették elsősorban nem is korábbi a veszélyhelyzet ideje alatt, de most 2021 ápriliséig, májusig a szükséges közgyűlési küldöttgyűlési döntéshozatalok kitolhatók és abban megalapozottan reménykedhetünk, hogy a veszélyhelyzetnek addig csak vége lesz, tehát a Közgyűlések, küldöttgyűlések személyes jelenléttel megtarthatóak lesznek.

K: A jogi személy ügyvezetése (lakásszövetkezet igazgatósága, ügyvezető elnöke)

a) a jogi személy létesítő okiratát nem módosíthatja, kivéve, ha arra a veszélyhelyzet ideje alatt hatályba lépő jogszabály rendelkezése alapján van szükség,

b) a jogi személy jogutód nélküli megszűnéséről nem dönthet,

c) a jogi személy átalakulását, egyesülését vagy szétválását nem határozhatja el, és folyamatban lévő átalakulásban, egyesülésben vagy szétválásban a döntéshozó szerv hatáskörébe tartozó kérdésben nem dönthet,

d) korlátozott felelősségű társaság, részvénytársaság esetén a jegyzett tőke leszállításáról nem dönthet,

e) pótbefizetésről vagy egyéb tőkepótlásról csak akkor dönthet, ha az a tagok jogi személyben fennálló részesedése mértékét nem érinti, és a pótbefizetésre vagy egyéb befizetésre kötelezettek ehhez előzetesen írásban hozzájárulnak.

Ez a szabályozás a korábbival megegyezik.



L: Volt a 102/2020-as Kormányrendeletben is egy olyan szabály, melynek itt is megtalálható és melynek a lakásszövetkezetekre vonatkozó alkalmazhatóságától, annak a technikai, tartalmi megvalósíthatóságáról hosszasan el lehetett töprengeni. Ez a bizonyos rendelkezés, hogy: „*A jogi személy ügyvezetése az előző pont szerinti döntést csak akkor hozhat, ha a szavazatok 25%-át meghaladó részesedéssel rendelkező tagok a döntés meghozatalát megelőző írásbeli véleményükben legalább a szavazatok 51%-át elérő mértékben a határozati javaslattal szemben nem tiltakoznak, ha a jogi személynek a Ptk. szerinti többségi befolyással vagy minősített többséggel rendelkező tagja van, akkor e tag az előzetes írásbeli véleményében a határozati javaslattal szemben nem tiltakozik.*”

Ezt a rendelkezést a Lakásszövetkezetek vonatkozásában igazából most sem tudjuk értelmezni. de azt gondoljuk, hogy azért nem alkalmazható, mert lakásszövetkezeteknél nincsenek 25 % feletti részesedésű tagok.

M: A rendelet kimondja, hogy számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálata elvégezhető akkor is, ha beszámolóról az előzőek alapján a jogi személy ügyvezetése határoz. Ha a jogi személynél felügyelőbizottság működik, a jogi személy ügyvezetése a beszámolóról a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában dönthet. A jogi személy ügyvezetésének J pont szerinti döntése a döntéshozó szerv határozatának minősül, és e rendelet eltérő rendelkezése hiányában végrehajtható. A jogi személy ügyvezetése e döntéséért a Ptk. 3:24. §-a szerint felel a jogi személlyel szemben. Komoly felelősséggel jár tehát egy ilyen ügyvezetési döntés meghozatala, de a gyakorlatban is kiderült, hogy ennek az elvárásnak a lakásszövetkezetek igazgatóságai meg tudtak felelni és megalapozott döntéseket hoztak a korábbi veszélyhelyzetben, mely döntéseket aztán a Közgyűlések, Küldöttgyűlések sorra jóváhagytak mindenféle módosítás nélkül.

N: A mostani rendeleti szabályozás a tekintetben is megegyezik a 102-es Kormányrendeletben meghatározottakkal, hogy a J pont szerint az ügyvezetés által meghozott döntést a veszélyhelyzet megszűnését követő legfeljebb 90. napra összehívandó rendkívüli döntéshozó szervi ülés (közgyűlés, küldöttgyűlés) 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.

O: A jogi személy ügyvezetése köteles – ideértve a rendelkezésére álló elektronikus hírközlő eszköz vagy más személyazonosítást lehetővé tevő elektronikus eszköz segítségével történő tájékoztatást is – megtenni mindent annak érdekében, hogy a J pont szerinti döntésekről a tagok tájékoztatást kapjanak. Ha a jogi személyre vonatkozó előírás a döntéshozó szerv határozatának vagy az üléssel összefüggő egyéb iratnak a közzétételéről vagy a nyilvántartó bírósághoz való benyújtásáról rendelkezik, a jogi személy ügyvezetésének e § szerint hozott döntését kell közzétenni, valamint benyújtani.

Nyilvánvalóan ott ahol eddig is elektronikus volt a tájékoztatás ez nem probléma, azt gondoljuk, hogy ahol eddig levélben történt ott ez a megoldás továbbra is alkalmazható (de lehet akár az elektronikus megoldással is kombinálni mindezt), illetve ahol az adott

jogszabályi előírás egyéb megoldást enged, nyilvánvalóan a szükséges óvintézkedések betartása mellett, ott továbbra is mód lesz a kifüggesztésre, illetve a postaládákba történő eljuttatásra is.

P: . Szintén alapvető jelentőségű rendelkezéseket tartalmaz a rendelet 6. §-a, miszerint jogi személy vezető tisztségviselőkből álló ügyvezető testülete, felügyelőbizottsága, audit bizottsága, valamint jogszabály vagy a létesítő okirat rendelkezése alapján létrehozott más testületi szerve (a továbbiakban együtt: testület) 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. 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 rendeletben 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 ülésezésre és a döntéshozatal szabályaira a veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet vagy az Átmeneti tv. rendelkezéseinek alkalmazásával meghatározott korábbi eljárásrend e rendelet hatálya alatt is alkalmazható. Az írásbeli egyeztetés és döntéshozatal elektronikus üzenetváltással (e-mail) is történhet.

A szabályozás tehát maga is utal arra, hogy ha kialakult már egy elektronikus eljárásrend korábban a 102/2020-as Kormányrendelet, vagy az Átmeneti törvény alapján, és ezt már elfogadták, akkor a jelen helyzetben ez most is alkalmazható lesz. Aki tehát ilyennel rendelkezik, azt most is alkalmazhatja az igazgatósági döntéshozatala során. Azt azért hangsúlyoznánk, hogy a rendelet a döntéshozó szerv személyes jelenléttel történő ülésezését kategorikusan megtiltja, az viszont nem szerepel a rendeletben, hogy az ügyvezető szerv (igazgatóság, elnökség) személyes jelenléttel megtartandó ülése tilos lenne.

A 484/2020-as Kormányrendelet szabályozásában az szerepelt, hogy magánrendezvényeket, családi rendezvényeket 10 főig lehet tartani. Mindezzel együtt azt a javasoljuk az Igazgatóságok részére, hogy lehetőség szerint ne személyes jelenléttel, hanem e-mailes, vagy akár egyszerű írásos döntéshozatallal döntsenek lehetőség szerint, legalábbis a három fő feletti testületi létszámok esetén.

A fenti rendelkezések jelölik ki tulajdonképpen az igazgatóságok, elnökségek, felügyelő bizottságok számára veszélyhelyzet idejére alkalmazandó célszerű eljárásrendet, oly módon, hogy felhatalmazást ad a rendelet mindennemű elektronikus egyeztetésre és döntéshozatalra, bármilyen elektronikus eszköz igénybevételének az alkalmazásával, de akár egyszerűen az elektronikus levélben történő kapcsolattartás útján is. Álláspontunk szerint a legegyszerűbb megoldás itt a legcélravezetőbb, azaz az internetes kapcsolattartás, ami nem zárja ki a

bármilyen elektronikus hírközlő eszköz útján vagy telefonon történő egyeztetést, de alapvetően ledokumentálni a határozati javaslatokat az ezek alapjául szolgáló dokumentációt (előterjesztéseket) kell, és azt hogy a megadott határidőben ezek tartalmára ki hogyan szavazott, illetőleg, ha voltak az anyag ismeretében kérdések, akkor ezeket és az erre adott válaszokat kell (lehet) csak rögzíteni. Ezt ahol van elektronikus kapcsolattartás emailban, már meg is lehet valósítani. Ahol konkrétan valamilyen elektronikus továbbító eszköz útján üléseket is kívánnak tartani, ott lehet alkalmazni a pl. a skype-t, vagy a zoom-t, messenger-t vagy egyéb más ilyen alkalmazásokat, de ezek körülírása, szabályaik megalkotása a jelen helyzetben továbbra is nehézkesnek problematikusnak tűnik. Ott ahol 3, maximum 5 (7) ember kell, hogy kapcsolatban álljon - az FB képviselőjét is beleértve, ott ez a megoldás is működhet, ott ahol nagyobb létszámról van szó a technikai megvalósítás már okozhat problémákat. a gyakorlati tapasztalataink alapján.

Még egyszer hangsúlyozzuk, ha az előterjesztés, határozati javaslat, döntés dokumentálva van, a mögöttes egyéb kérdések, egyeztetések megtörténhetnek bárhol ezek rögzítése nem szükséges, ezért egyszerűbb a sima emailban történő kapcsolattartás és döntés alkalmazása és dokumentálása.

R: Szintén átemelésre került a 102/2020-as Kormányrendeletből a mandátumidő megszűnésével összefüggő szabályozás. E szerint, ha a veszélyhelyzet ideje alatt a testület tagjainak létszáma a törvényben, illetve a létesítő okiratban előírt szám alá csökken, vagy a tag az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány miatt egyébként nem tud eljárni, a többi tag jogosult a határozathozatalra. A határozatképességre vonatkozó szabályokat a döntésképes tagok száma alapján kell meghatározni, és határozatot ebben az esetben is szótöbbséggel kell meghozni azzal, hogy a többi tag kiesése esetén a határozathozatalra egy személy is jogosult. Ha a jogi személy vezető tisztségviselőjének vagy testületi tagjának, valamint az állandó könyvvizsgálójának megbízatása a veszélyhelyzet ideje alatt szűnik meg – *kivéve a Ptk. 3:25. § (1) bekezdés c)(visszahívás), e) (halál, vagy jogutód nélküli megszűnés), f) (cselekvőképesség korlátozása vagy megszűnése) vagy g)(kizáró vagy összeférhetetlenségi ok bekövetkezte)) pontja szerinti megszűnési okot, és a felügyeleti jogkörében eljáró hatóság vagy bíróság határozatával történő megszűnés esetét* –, a megbízatás alapítói határozat vagy döntéshozó szervi határozat hiányában a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig fennmarad, és a vezető tisztségviselő, a testületi tag, valamint az állandó könyvvizsgáló legkésőbb eddig az időpontig köteles feladatát ellátni. Az állandó könyvvizsgáló megbízatásának lejárta esetén a szükséges intézkedések meghozatalára az J pont rendelkezéseinek alkalmazása esetén a jogi személy ügyvezetése is jogosult.

A fenti rendelkezéssel a Kormány kezeli azt az alapvető problémát, ami tisztújítási helyzetek kialakulásával, mandátumidők lejártával és itt a választások lebonyolíthatatlanságával alakult ki (választásokat a jelenlegi tudásunk szerint lakásszövetkezeteknél elektronikus formában nem nagyon lehet lebonyolítani), ami egyrészt a képviseleti jog megszűnését és az adott szervezet működésképtelenségét, valamint, NAV és Cégbírósági szankciók alkalmazhatóságának a komoly veszélyét vetítette előre.



A szabályozás kimondja, hogy ha valaki kiesik egy testületből, akkor a többiek jogosultak dönteni továbbra is akkor is, ha a létszám a törvényben, vagy az alapszabályban meghatározott minimum alá csökken, illetve, ha lejár a mandátum a veszélyhelyzet fennállása alatt, akkor a veszélyhelyzet megszűnését követő napig az mégis fennmarad, addig az adott vezető tisztségviselő, tisztségviselő jogosult és köteles továbbműködni, a feladatát ellátni. Mindebből az is következik, hogy ezek a helyzetek a határidőbeli csúszások a jövőben sem lesznek szankcionálhatóak.

S: Szintén a korábbi veszélyhelyzeti szabályozással egyezik meg az a rendelkezés miszerint a jogi személy szervei az írásbeli jognyilatkozatokat – ideértve a döntéshozó szerv működésével összefüggő okiratokat is – a tag elektronikus levelezési címe (e-mail-cím) is megküldhetik. Ha a jogi személy létesítő okiratából más nem következik, az írásbeli jognyilatkozatot minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással vagy elektronikus bélyegzővel, ennek hiányában azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés-szolgáltatással való hitelesítéssel kell aláírni.

Hozzáteesszük mindehhez, hogy véleményünk szerint az igazgatósági döntéshozatalnál nem felétlenül szükséges akár az elektronikus aláírás, akár az AVDH hitelesítés sem, hiszen a mindennapi életben sem, okirati hatályú dokumentumok kerülnek egy igazgatósági döntéshozatalnál megküldésre (ráadásul az igazgatósági jegyzőkönyv aláírása és hitelesítése esetén a végeredmény egy papíralapú okirat. A közgyűlési küldöttgyűlési döntéshozatalnál azonban célszerű szigorúan venni ezt a rendelkezést és alkalmazni a kiküldött dokumentumok vonatkozásában az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés-szolgáltatást.

T: Szintén azonos a korábbi szabályozással a magánszemély tagok és szervezeti tagokra vonatkozó szabályozás, miszerint 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. Az ezen pont szerinti, elektronikus üzenetben foglalt nyilatkozat elektronikus írásbeli jognyilatkozatnak minősül. Ezeket a rendelkezéseket alkalmazni kell a jogi személynek a döntéshozó szerven kívüli szerveire is.

U: A jogi személy döntéshozó szerve vagy ügyvezetése e rendelet rendelkezéseinek, vagy az Átmeneti Tv. rendelkezéseinek megfelelően 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 rendezések alkalmazása miatt ütközik a létesítő okiratba.



A rendelet a határozatok bírósági felülvizsgálata körében kizárja azt a lehetőséget, hogy az újabb veszélyhelyzetben és az azt megelőző -Átmeneti tv. szerinti - időszakban alkalmazandó jogszabályi rendelkezések alkalmazására tekintettel kerüljenek határozatok megsemmisítésre. Magyarul a veszélyhelyzet és az átmeneti időszak alatti Közgyűlési, küldöttgyűlési és igazgatósági döntések alapszabályba ütközése nem vezethet az adott határozat hatályon kívül helyezéséhez. Természetesen ez a rendelkezés a veszélyhelyzet után az eredeti szabályok szerint összehívott küldöttgyűlések, közgyűlések döntéseire már nem lesz érvényes.

V: Van még egy olyan problémakör, a már folyamatban lévő törvényességi felügyeleti és cégváltozás bejegyzési eljárások köre (de ideérthetők az esetlegesen meginduló további törvényességi felügyeleti eljárások is, ahol a cégbíróság kötelezőként közgyűlés, küldöttgyűlés megtartását írja elő. Ezt a problémakört a tárgyi rendelet nem kezeli, álláspontunk szerint az ilyen esetekben a veszélyhelyzeti szabályozás alapvető, rendezvények megtartását tiltó, korlátozó rendelkezései a hivatkozási alapok arra, hogy az adott lakásszövetkezet egy ilyen döntés ellen fellebbezéssel éljen, mely fellebbezés kb. 4-6 hónapig bíráltnak el az ítéletátlak, tehát ha még kötelező is lesz ezt a rendelkezést végrehajtani, addigra már a veszélyhelyzet megszűnhet és a döntésben foglaltak végrehajtásra lesz majd lehetőség.

2. A társasházakra vonatkozó eltérő rendelkezések alkalmazásáról

A: A veszélyhelyzet ideje alatt a társasházak – a társasházakról szóló jogszabályoktól eltérően – az ezen alcímben foglaltak szerint működhetnek. A tárgyi rendeleti szabályozás szintén megfeleltethető a 102/2020. sz. Kormányrendeletben meghatározott szabályozásnak.

B: A veszélyhelyzet ideje alatt a társasház – a C. pontban foglalt kivétellel – nem tart közgyűlést. Ha az éves elszámolásról és a következő évi költségvetésről való döntés vagy más kötelező döntés határideje a veszélyhelyzet ideje alatt jár le, ezen tárgykörökben a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell a közgyűlésnek döntenie.

A társasházak tehát az éves közgyűléseiket, különösen a beszámoló és a költségvetés tekintetében a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül tarthatják meg.

C: Közgyűlést kell tartani, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérik. Ebben az esetben a döntés csak írásbeli szavazással hozható meg, ideértve azon tárgykörökben való döntést is, melyekben azt a szervezeti-működési szabályzat vagy korábban hozott közgyűlési döntés kizárja. Az írásbeli szavazás módjára a szervezeti-működési szabályzat rendelkezései az irányadók. Ilyen rendelkezés hiányában az írásbeli szavazás részletszabályait – ideértve az eredmény megállapítását is – a közgyűlési meghívóban kell megállapítani. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.



A jogalkotó tehát a 10 %-os hányad által kezdeményezhető rendkívüli közgyűlés összehívás lehetőségét fenntartja, ennek lebonyolítási módjaként az írásos szavazás intézményét határozza meg, és arra az esetre, ha ennek szabályai az szmszben nem lennének kidolgozva előírja, hogy ez esetben a szabályokat a meghívóban kell megállapítani. Érdekes a közös képviselő és az intéző bizottság fokozott felelősségére utaló rendelkezés ugyanis nem derül ki, hogy ez a fokozott felelősség pontosan mit jelent mihez képest és mennyivel fokozottabb, e nélkül inkább egy figyelemfelhívó konkrét szankcionálási elemet nem tartalmazó rendelkezésnek kell mindezt tekintenünk.

D: A veszélyhelyzet ideje alatt a közös képviselő (intézőbizottság) fokozott felelősséggel köteles eljárni.

Érdekes a közös képviselő és az intéző bizottság fokozott felelősségére utaló rendelkezés ugyanis nem derül ki, hogy ez a fokozott felelősség pontosan mit jelent mihez képest és mennyivel fokozottabb, e nélkül inkább egy figyelemfelhívó konkrét szankcionálási elemet nem tartalmazó rendelkezésnek kell mindezt tekintenünk.

E: A társasház működése körében, valamint az érintettek egymás közti viszonyaiban írásbeli nyilatkozatnak, közlésnek (a továbbiakban együtt: nyilatkozat) minősül az írásbelinek nem minősülő elektronikus úton (pl. e-mail, internetes alkalmazás) tett nyilatkozat is, ha azonosítható

- a) a nyilatkozattevő személye,
- b) a nyilatkozat tartalma,
- c) a nyilatkozat megtételének időpontja és
- d) a címzett személye.

A helyzet lényegében ugyanaz, mint a jogi személyeknél, hiszen az elektronikus levelezés során tett nyilatkozat érvényes, ha nyilatkozattevő és a tartalom belőle megállapítható. Az intéző bizottságokra pedig ugyanaz a szabály vonatkozik, mint a jogi személyek testületeire, hiszen az intéző bizottság működőképessége is fennmarad a tagok létszámának veszélyhelyzet alatti alakulásától függetlenül.

F: Az intézőbizottság abban az esetben is ellátja a feladatait, ha a feladatok ellátására képes tagok száma az eredetileg megválasztott taglétszámhoz képest – akár a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben rögzített minimumlétszám alá – csökken.

G: A közgyűlés nem mentheti fel megbízatásából a közös képviselőt (intézőbizottságot).

A közös képviselői (intézőbizottsági) megbízatását a közös képviselő (intézőbizottság) nem szüntetheti meg. Ha a közös képviselő (intézőbizottság) megbízatása a veszélyhelyzet ideje alatt jár 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.



Mivel alapvető érdek a társasházak működőképességének a biztosítása is a jogalkotó igyekezett minden lehetőséget számba venni, és mindegyikre megoldást találni. Először is sem a közgyűlés nem mentheti fel a közös képviselőt (intéző bizottságot), értelemszerűen az előző rendelkezések alapján összehívott írásos szavazással sem, de a közös képviselő és az intéző bizottsági tagjai sem mondhatnak le. Ha megszűnne a mandátumidejük akkor a veszélyhelyzet megszűnését követően 90. napig el kell látniuk a feladatukat változatlan díjazásért (érdekes a jogi személyeknél nincsen a díjazásra vonatkozó szabály). Ha a közös képviselő (IB) megbízatása egyéb okból szűnik meg, vagy akadályoztatottá válik (halál, betegség stb..) akkor a számvizsgáló bizottságnak kell eljárnia, ha nincsen ilyen vagy nem tud eljárni akkor az új közös képviselő megválasztásáig bármelyik tulajdonostárs elláthatja a közös képviselettel összefüggő feladatokat. A közös képviselőt a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül meg kell választani.

H: Ha a közös képviselő (intézőbizottság) megbízatása az előzőekben foglaltakon kívüli okból szűnik meg, vagy a közös képviselő (intézőbizottság) a veszélyhelyzet folytán nem 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 képes eljárni, az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig a feladatokat bármely tulajdonostárs elláthatja. Az F-G és H pont szerinti esetekben az új közös képviselőt (intézőbizottságot) a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell megválasztani.

3. A rendelet hatálya.

A Rendelet a kihirdetését követő napon 2020. november 17-én lépett hatályba és eltérő döntés meghozatala nélkül a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény hatályvesztéséig marad hatályban, ez az időpont pedig 2021. február 8-a. Hangsúlyozandó, hogy a rendelet hatálya indokolt esetben meghosszabbításra kerülhet.

Budapest, 2020. november 18.

dr. Koszorú István s.k.

jogi munkabizottság vezetője

Szabó László s. k.

elnök