

2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről

Hatályos 2011.07.28.

(A piros csíkok a törvény szövegében bekövetkezett változásokat jelölik.)

Az Országgyűlés az önkéntes társuláson alapuló lakásszövetkezetek önállósága, a lakásszövetkezetek létesítése és biztonságos fenntartása, szabályszerű és szakszerű működése, és a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek érvényesítése érdekében a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

A törvény hatálya

1. § (1) 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.

(2) Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A lakásszövetkezet fogalma

2. § (1) A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.

(2) A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek a tagjai. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte.

(3) E törvény alkalmazása szempontjából lakásszövetkezet: a lakás, a nyugdíjasházi, az üdülő, a személygépkocsi-tároló, a műhely, vagy üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezet (a továbbiakban együtt: lakásszövetkezet).

(4) 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.

(5) A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

(6) A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

II. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A lakásszövetkezet alapítása, alakuló közgyűlés

3. § (1) A lakásszövetkezet alapítását legalább hét alapító tag esetén, valamennyi alapító tag részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el. Az alakuló közgyűlést bármely alapító tag vagy az építető hívhatja össze.

(2) Az alakuló közgyűlés:

- dönt a lakásszövetkezet megalakulásáról;
- elfogadja a lakásszövetkezet alapszabályát;
- megválasztja a lakásszövetkezet igazgatóságát és a felügyelőbizottságot, illetőleg e szervek tisztségviselőit;
- elfogadja az alapító vagyon összegét, illetőleg megállapítja a tagok építéssel és fenntartással kapcsolatos befizetéseinek feltételeit;

e) dönt az alakuló közgyűlésig a lakásszövetkezet javára megkötött szerződések jóváhagyásáról.

(3) Az alakuló közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, az alapszabály elfogadásához azonban az alapító tagok szavazatainak kétharmados szótöbbsége szükséges.

(4) Az alakuló közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ír alá, és a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag aláírásával hitelesíti.

Az alapszabály

4. § (1) Az alapszabály a lakásszövetkezet alapításának, továbbá a szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

(2) Az alapszabályban kell 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 megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, és megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- f) a közgyűlés vagy – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) az építési, és 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 fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá 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 vagy az 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, vagy – a p) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett – annak alapvető szabályait;
- p) az alapszabályon kívül a házirend, és más – a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő – belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q) az írásbeli szavazásra – e törvény keretein belül – előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- r) a törvény által előírt vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.

(3) Ha az alapszabály másként nem rendelkezik, a (2) bekezdés h) pontjában említett költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.

(4) Ha az alapszabály a lakásszövetkezet működésének időtartamáról nem rendelkezik, a lakásszövetkezet határozatlan időre alakul meg.

(5) A közgyűlés az alapszabályt – a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével – bármikor módosíthatja. Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(6) A (2) bekezdés i) pontja szerinti igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást – ha egyéb intézkedésre nincs szükség – legkésőbb a keresetlevélnek, fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén pedig az iratoknak a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra kell kitűzni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltogatásnak és szünetelésnek helye nincs.

A lakásszövetkezet nyilvántartásba vétele

5. § (1) A lakásszövetkezet alapítását az alapszabály elfogadásától számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (a továbbiakban: cégbíróság).

(2) A lakásszövetkezet – a cégeljárásról szóló jogszabályokban meghatározott feltételek szerint – a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. A lakásszövetkezetet a székhelye szerint illetékes cégbíróság veszi nyilvántartásba.

(3) Ha a cégbíróság a lakásszövetkezet bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja, a lakásszövetkezet köteles a tevékenységét megszüntetni. A tagok az alakuló közgyűléstől a tevékenység megszüntetéséig terjedő időszakra vonatkozóan kötelesek egymással elszámolni.

6. § (1) Azok, akik a cégbejegyzés megtörténte előtt a saját nevükben, de a lakásszövetkezet javára eljártak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a vállalt kötelezettségekért. A felelősség kizárása vagy korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

(2) A cégbejegyzést megelőzően az (1) bekezdés szerint vállalt kötelezettségekért fennálló felelősség megszűnik, ha a lakásszövetkezet közgyűlése a szerződést utólag jóváhagyja.

A lakásszövetkezet képviselete

7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az – igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörök harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

(2) A cégjegyzési jog az (1) bekezdésben meghatározottak szerint a lakásszövetkezet szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzési joga illeti meg.

Törvényességi felügyelet

8. § A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

Határozatok bírósági felülvizsgálata

9. § (1) A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

(2) Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

(3) A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre – felfüggesztheti.

(4) Az alapszabály kötelezővé teheti, hogy az (1) bekezdésben említett esetben a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül – köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.

(5) A felügyelőbizottság a (4) bekezdésben említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.

(6) Az (1) bekezdés szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.

(7) A keresetindítás (3) bekezdésben meghatározott határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a (6) bekezdésben meghatározott döntése közléséig, az (5) vagy a

(6) bekezdésben foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

III. Fejezet TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK A LAKÁSSZÖVETKEZETBEN

10. § A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

11. § 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 építmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A lakásszövetkezet célját nem szolgáló építmény – különösen a gépkocsitároló – a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat.

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

(2) A tag a lakást maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja. A hasznosítás, illetőleg a használati jog átruházásának feltételeit az alapszabályban kell meghatározni.

(3) Az állandó használat jogának visszerthes átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát maga gyakorolja, vagy erre valamely tagját jelölheti ki.

(4) Ha a lakásszövetkezet nem él a (3) bekezdésben említett jogával, a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

(5) A tag halála, illetőleg a nem természetes személy tag megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.

(6)

13. § (1) Az alapszabály

a) meghatározza a tag vagy a nem tag tulajdonában vagy használatában lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet rendeltetésének megfelelően;

b) ha lakóépület esetén a lakásszövetkezet vagy a tag, továbbá a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

(2) Az alapszabályban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok – amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak – a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

14. § (1) A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a közgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

(2) A lakásszövetkezet alapszabályában – vagy az alapszabály felhatalmazása esetén, az abban megállapított alapvető szabályok keretei között a lakásszövetkezet más belső szabályzatában – meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend). Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajsztint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

(3) A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

(4) A házirend szabályait – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

14/A. § (1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados

többségének igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a lakásszövetkezet alapszabályának vagy más belső szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.

(2) A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott – a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott – személy lehet.

(3) A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,

b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

(4) A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában – lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén az állandó (időleges) használatában – álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

(5) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

(6) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a (7) bekezdésben foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

(7) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

(8) A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

(9) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére – a (2) bekezdésben meghatározottak szerint – jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

(10) A kamerarendszerrel felszerelt lakásszövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

IV. Fejezet A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETE

A közgyűlés

15. § (1) 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 felügyelőbizottság 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-képviselési 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.

(2) Az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában 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.

(3) A lakóépületnek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatához – az (5) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve az (5) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről az (5) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – hatvan napos határidőn belül meghozott – határozattal

a) a 13. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – az alapszabály rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban – megtilthatja a (3) bekezdésben említett helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,

b) a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

(6) Az alapszabály erre vonatkozó felhatalmazása esetén az (5) bekezdés szerinti döntést a közgyűlés helyett az igazgatóság is meghozhatja; ebben az esetben a (3)–(5) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

16. § (1) A közgyűlést – ha e törvény másként nem rendelkezik – az igazgatóság hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de – ha küldöttgyűlés nem működik – legalább évente egyszer össze kell hívni.

(2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

(3) Sürgős esetet – különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni. Ha az alapszabály lehetővé teszi, a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.

(4) A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetésménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

(5) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

(6) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

(7) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

17. § (1) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.

(2) A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó – napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképeségétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha az alapszabály ettől eltérően nem rendelkezik. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

(3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében,
- b) ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyongegosztásról meghozandó döntések esetében.

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

18. § (1) Ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

(2) A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) áll, az alapszabály határozza meg a lakáson (használati egységen) belüli ellentétes szavazatok figyelembevételének módját.

(3) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A képviseletre vonatkozó részletes szabályokat az alapszabályban kell meghatározni; a meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

(4)

(5) 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 határozatképeségének megállapítását;
- d) a tárgyalta 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.

(6) A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

(7) Az igazgatóságnek 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 irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

19. § Nem lehet írásban szavazni a 15. § (1) bekezdés a)–g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

A részközgyűlés

20. § (1) Az alapszabály a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja. Ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

(2) A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani.

(3) 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.

(4) A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben – ideértve a (3) bekezdésben említett eseteket is – a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A küldöttgyűlés

21. § (1) A legalább 100 lakást, vagy használati egységet magában foglaló lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés működését írhatja elő. Ebben az esetben meghatározza a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját és megbízatásuk időtartamát, annak figyelembevételével, hogy a küldöttek létszáma harmincnál kevesebb nem lehet.

(2) A küldöttgyűlés – az alapszabály felhatalmazása alapján – a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

(3) A küldöttgyűlésen – tanácskozási joggal – a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

(4) A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

Az igazgatóság

22. § (1) A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – legalább három tagú igazgatóságot választ. Az alapszabály igazgatóság helyett ügyvezető elnöki tisztséget rendszeresíthet (a továbbiakban együtt: igazgatóság).

(2) Az igazgatóság tagjává – ha az alapszabály eltérően nem rendelkezik – csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

(3) Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

23. § (1) 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.

(2) Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; az alapszabályban meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

(3) Az igazgatóság az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről.

(4) Az igazgatóság 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.

24. § (1) Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

(2) Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság (1) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

24/A. § (1) Az igazgatóságnak a 4. § (2) bekezdés i) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

(2) Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az (1) bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

A felügyelőbizottság

25. § (1) A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – legalább három tagú felügyelőbizottságot választ. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

(2) A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

(3) Az alapszabály előírhatja, hogy felügyelőbizottság helyett a lakásszövetkezet egyik tagja látja el a felügyelőbizottság feladatait. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.

26. § (1) A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

(2) A felügyelőbizottság:

a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;

b) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;

c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;

d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;

e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;

f) az éves beszámoló [23. § (3) bek.] alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;

g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;

h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;

i) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

27. § A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az alapszabályban meghatározott időn belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke – vagy a bizottságnak általa megbízott tagja – a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

28. § Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

A tisztségviselők

29. § (1) A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, illetőleg az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelőbizottság elnöke és tagjai, illetőleg a bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy, valamint – ha az alapszabály így rendelkezik – az ügyvezető igazgató. Az alapszabály további tisztségeket rendszeresíthet.

(2) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

(3) 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 alpbér megállapításának kivételével – ettől eltérően is rendelkezhet.

30. § (1) Nem lehet tisztségviselő:

a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, ha az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges;

b) aki büntetett előéletű;

c) aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;

d) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;

e) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.

(2) Azt a tény, hogy az (1) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn,

a) a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,

b) a tisztségviselő – megbízatásának időtartama alatt – a közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul

a közgyűlés által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (a továbbiakban: lakásszövetkezeti szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

(3) A közgyűlés a tisztségviselői megbízatás időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak – a lakásszövetkezeti szerv részére történő – igazolására, hogy a tisztségviselővel szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró

ok, a lakásszövetkezet az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.

(4) A lakásszövetkezeti szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy – a megbízás elfogadása esetén – a tisztségviselői megbízás megszűnéséig kezeli.

(6) A tisztségviselő a megbízás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés felhívására a megbízásának időtartama alatt a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.

31. § (1) A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

(2) A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, az ügyvezető elnök, illetőleg az ügyvezető igazgató, továbbá az alapszabály által rendszeresített más tisztségviselő nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává.

(3) Az alapszabály az összeférhetlenség további eseteit is meghatározhatja.

(4) Tisztségviselővé – ha az alapszabály megengedi – egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles.

32. § (1) 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.

(2) Nem terheli az (1) bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak – írásban – bejelentette.

33. § (1) Megszűnik a tisztségviselő megbízása:

- a) a megbízás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a közgyűlés általi felmentéssel;
- d) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, a felügyelőbizottsági tagságot is megszünteti;
- e) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.

(2) Megszűnik a tisztségviselő megbízása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

(3) A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha

a) a tisztségviselő a 30. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,

b) ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

(4) A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

(5) A megszünt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

(6) A megszünt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek a feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszünt megbízatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

V. Fejezet A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY

34. § (1) A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

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

(2) A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

(3) A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

(4) A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

(5) Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

(6) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek.

35. §

36. § (1) A tagfelvételről a közgyűlés vagy az alapszabályban meghatározott testületi szerv a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és – ha a kérelem felől nem a közgyűlés döntött – a közgyűlést tájékoztatni kell.

(2) A tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

(3) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

37. § (1) A 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.

(2) 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.

38. § (1) A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.

(2) A kizárásra jogosult – alapszabályban meghatározott – testületi szervnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

(3) A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye.

(4) A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

- a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
- b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
- c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

39. § (1) Ha a tagsági viszony megszűnik, – az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában, illetőleg a túlfizetés kivételével – a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

(2) Ha a tagsági viszony a 37. § (1) bekezdés a)–c) pontja vagy (2) bekezdése alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

40. § Ha a lakás állandó használatának a joga megszűnt, a volt tag köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.

V/A. FEJEZET A NYUGDÍJASHÁZI SZÖVETKEZETEKRE ÉS AZ ÜDÜLŐSZÖVETKEZETEKRE VONATKOZÓ ELTÉRŐ RENDELKEZÉSEK

40/A. § A nyugdíjasházi szövetkezet és az üdülőszövetkezet tulajdoni és használati viszonyaira, az üdülőszövetkezet közgyűlésén a tag szavazati jogára, továbbá a nyugdíjasházi szövetkezeti tagsági viszonyra a III–V. Fejezetekben meghatározott rendelkezéseket az e Fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

40/B. § (1) Nyugdíjasházi szövetkezet esetén a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot a lakás állandó használatának joga illeti meg.

(2) Nyugdíjasházi szövetkezetbe tagként az vehető fel, aki a lakásszövetkezeti tagság 34. §-ban előírt feltételeinek megfelel, és nyugdíjas vagy külön jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte.

(3) A tag a lakásba csak a (2) bekezdésben előírt feltételeknek megfelelő személyt fogadhat be. Más személy befogadása a tagsági viszonyt megszünteti, kivéve, ha a befogadott személy a tag házastársa.

(4) A nyugdíjasházi szövetkezet tagjának halála esetén az örökös a lakást csak akkor használhatja, ha a (2) bekezdésben előírt feltételeknek megfelel, és – kérelmére – a szövetkezetbe tagként felveszik.

(5) Ha az örökös nem felel meg az előírt feltételeknek, vagy tagfelvételét nem kéri, az állandó használat jogát a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül a feltételeknek megfelelő személyre nem ruházza át, a nyugdíjasházi szövetkezetet további hat hónapig az állandó használati jogra a forgalmi értéken a Ptk.-ban meghatározott vételi jogra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg.

40/C. § (1) Üdülőszövetkezet esetén az üdülőegységek a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot – évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra – egy üdülőegység időleges használatának joga illeti meg.

(2) Az időleges üdülőhasználat jogával rendelkező minden természetes személy tagot – a használat joga mértékétől függetlenül – a közgyűlésen egy-egy szavazat illet meg. A nem természetes személy tag minden olyan üdülőegység után, amelynek egész évi használatára jogot szerzett, a gazdálkodást érintő kérdésekben további egy-egy szavazattal rendelkezik.

(3) A tag halála esetén az időleges üdülőhasználati jogra az öröklés szabályait kell alkalmazni.

(4) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező az e törvényben és az üdülőszövetkezet alapszabályában előírt feltételeknek megfelel.

40/D. § (1) A nyugdíjasházi szövetkezeti és az üdülőszövetkezeti használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.

(2) Ha a nyugdíjasházi lakás állandó használatának joga vagy az üdülőegység időleges használatának joga megszűnt, a volt tag – a szerződő felek eltérő írásbeli megállapodásának hiánya esetén – legkésőbb a megszűnést követő harminc napon belül köteles a lakást vagy az üdülőegységet kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.

VI. Fejezet A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAG JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

41. § A tag alapvető joga, hogy:

a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,

b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,

c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,

d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,

e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen.

42. § (1) 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, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

d) a szükséges intézkedést megtegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c) pont és a 14. § (1) bekezdés rendelkezéseit.

(2) A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az (1) bekezdés c) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.

43. § (1) Az alapszabály előírhatja, hogy a lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

a) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,

b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,

c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,

d) a lakásában lakó személyek számát,

e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

(2) Az alapszabály előírhatja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.

(3) Az (1) bekezdés c) és d) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, 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 – ha erre vonatkozóan az alapszabály kötelezést tartalmaz – tájékoztatni.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett esetben a bérlő – az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helyállási kötelezettsége áll fenn. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabályban kell megállapítani.

(5) Az alapszabály az (1) bekezdésben említett bejelentés megtételére a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15–60 nap közötti határidőt állapíthat meg.

(6) Az igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy az (1) bekezdésben 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.

(7) Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díj tartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

44. § (1) 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.

(2) 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.

VII. Fejezet

A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA

45. § (1) A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

(2) A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

46. § (1) A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

(2) A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok az (1) bekezdés szerinti felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségeikért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

(3) A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

47. § (1) Az alapszabály felhatalmazhatja a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos tagot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törlesztéséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A jelzálog jog bejegyzésével és törlesztésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

VIII. Fejezet SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK

Lakásszövetkezetek egyesülése

48. § (1) Két vagy több lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

(2) Az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.

(3) Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

A lakásszövetkezet szétválása

49. § (1) A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.

(2) A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

(3) A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

(4) Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

(5) Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

(6) Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

(7) A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

(8) A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétváló lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek –

valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában – az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

Kiválás a lakásszövetkezetből

50. § (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai – amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.

(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának a közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyet nem rendszeresített.

(3) A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot – a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével – az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.

(4) A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.

(5) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése dönt.

(6) A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

51. § (1) Ha a kiválásra önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Az önálló új lakásszövetkezet alapítására e törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.

(2) Önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén az 50. § (3) bekezdés szerinti írásbeli bejelentésre csak az (1) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba bejegyzésétől függően kerül sor.

(3) Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

(4) A kiválási szándék írásbeli bejelentése és az 50. § (5) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a létrehozandó társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik. A kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.

(5) A létrehozandó társasház alapítására, szervezetére és működésére a társasházakról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) Az 50. § (3) bekezdés szerinti írásbeli bejelentésre csak a (3) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

(7) Az 50. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tag és a nem tag tulajdonosai a kiválással egyidejűleg nem kívánják társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben az 50. § (5) bekezdésében említett vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását – a társasházakról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően – bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

A szervezeti átalakulások közös szabályai

52. § (1) A 48–49. §-okban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetek az alapszabályukat megfelelően módosítják, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (cégbíróságnak).

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit alapján lakásszövetkezetté átalakuló társasházak esetében azzal, hogy az alapszabályt a társasház átalakulásáról hozott közgyűlési határozattal egyidejűleg – az összes tag legalább kétharmados szótöbbségével – kell elfogadni. Az

alapszabály elfogadása alapján, a tagok egyszerű szótöbbséggel megválasztják a lakásszövetkezet igazgatóságát, a felügyelőbizottságot és e szervek tisztségviselőit, elfogadják a lakásszövetkezeti vagyon összegét és a fenntartással kapcsolatos befizetések feltételeit.

(3) Az (1)–(2) bekezdésekben említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

IX. Fejezet A LAKÁSSZÖVETKEZET MEGSZŰNÉSE

53. § (1) 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.

(2) 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.

(3) A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

54. § (1) Ha a lakásszövetkezet az 53. § (1) bekezdés a) vagy c) pontja alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(2) Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.

(3) A fizetésektelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

(4) A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

X. Fejezet A LAKÁSSZÖVETKEZETI ÉRDEKKÉPVISELET

55. § (1) A lakásszövetkezetek – mind a maguk, mind a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük, közös tevékenységük anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében – területi vagy szakmai alapon szerveződő, továbbá országos érdek-képviseleti szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai és országos érdek-képviseleti szövetségei a tag lakásszövetkezetek saját működésének és gazdasági tevékenységének elősegítése érdekében, szakmai tanácsadó és véleményező szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen céllal létrehozott szervezet szakmai véleményének kialakításához szükséges iratok rendelkezésre bocsátására, továbbá a vizsgálatra vonatkozó részletes szabályokat az érdek-képviseleti szövetség alapszabályában kell meghatározni.

(3) A lakásszövetkezeti érdek-képviseleti szövetségekre az egyesülési jogról szóló törvényben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(4) Az országos érdek-képviseleti szövetség a nemzetközi szervezetekben is képviseli az érintett magyar szövetkezeteket.

55/A. § (1) A lakásszövetkezeti érdek-képviseleti szövetségek tevékenységi körébe tartozik különösen:

a) a lakásszövetkezetek alapításának és működésének támogatása;

b) a lakásszövetkezetek integrációs, területi, regionális vagy szakmai szempontok szerint történő együttműködésének előmozdítása;

c) a lakásszövetkezetek bel- és külföldre irányuló gazdasági tevékenységének elősegítése;

d) tanácsadás és oktatás a lakásszövetkezetek, illetve azok tagjai részére, elsősorban gazdasági, pénzügyi és jogi kérdésekben;

e) feladataikhoz kapcsolódó oktatási építmények alapítása, működésük támogatása, valamint ismeretterjesztő tevékenység folytatása;

f) kapcsolattartás, együttműködés hasonló célú bel- és külföldi szervezetekkel, és megállapodás alapján ezek támogatása;

g) a lakásszövetkezeti tevékenység egyes területeinek kutatása.

(2) A lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségek és az országos érdek-képviselői szövetség szolidaritási alapot hozhatnak létre az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek gazdasági, pénzügyi feltételeinek biztosítása érdekében.

55/B. § (1) A lakásszövetkezeteket vagy azok tagságát érintő javaslatoknak a Kormány vagy az Országgyűlés elé terjesztése előtt ki kell kérni az országos érdek-képviselői szövetség véleményét. Ha az országos érdek-képviselői szövetség a javaslattal nem ért egyet, a véleményeltérést a Kormánynak, illetve az Országgyűlésnek be kell mutatni.

(2) Az országos érdek-képviselői szövetség az érintett miniszternél jogszabályok meghozatalát kezdeményezheti.

XI. Fejezet VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Értelmező rendelkezések

56. § (1) E törvény alkalmazásában:

1. *Fenntartás*: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

1.1. *Üzemeltetés*: a lakásszövetkezeti tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői szolgáltatások megszervezése, az igazgatóság működésének biztosítása;

1.2. *Karbantartás*: a lakásszövetkezeti tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

1.2.1. *hibaelhárítás*, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

1.2.2. *időszerű karbantartás*, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

1.2.3. *tervszerű karbantartás*, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka;

1.3. *Felújítás*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

1.3.1. *teljes felújítás*: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

1.3.2. *részleges felújítás*: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

1.3.3. *korszerűsítés*: meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaságvédelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyágát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

2. *Nem tag tulajdonos*: aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, aki a lakásszövetkezetből kilépett, illetőleg abból kizárták.

3. *Lakóépület*: az olyan épület, amelyben a lakásszövetkezeti tag vagy a nem tag tulajdonában, illetőleg a használatában álló lakások száma meghaladja a lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, műhely, raktár stb.) számát.

4. *Használati egység*: a lakóépületnek nem minősülő üdülő, személygépkocsi-tároló, műhely- vagy üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezeti épületben lévő és a szövetkezet tulajdonában, de a szövetkezeti tag vagy a nem tag állandó vagy időleges használatában lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

5. *A lakásszövetkezet tevékenysége*: a lakásszövetkezet olyan tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját maga, tagjai és nem tag tulajdonosai részére.

6. *A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége*: a lakásszövetkezetnek az 5. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására.

7. *Eredménytelen írásbeli szavazás*: a lakásonként (használati egységenként) számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint a felének, vagy a törvényben, az alapszabályban vagy a közgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.

8. *Beszámoló*: a számviteli szabályok szerint elkészített beszámoló.

(2) A számvitelről szóló törvény alkalmazása során a lakásszövetkezet küldöttgyűlésének döntését a közgyűlés döntésével azonos módon kell figyelembe venni.

57. § (1) A lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és a lakásszövetkezet tagja vagy a nem tag tulajdonosa – ideértve az állandó vagy az időleges használati jog jogosultját is –, továbbá a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában – ha az érintett felek megállapodni nem tudnak – a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni.

(2) Az (1) bekezdésben említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli – a lakásszövetkezet tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezése alapján kezdeményezhető.

Hatálybalépés

58. § (1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – 2005. január 1. napján lép hatályba.

(2) E törvény 4. § (2) bekezdése d)–f), h)–i) és k)–m) pontjainak és 4. §-a (3) bekezdésének rendelkezései 2006. január 1. napján lépnek hatályba.

(3) 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.

59. §

60. §

61. §