

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

**T/3005. számú
törvényjavaslat**

**a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint a
társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról**

**Előadó:
Dr. Matolcsy György
nemzetgazdasági miniszter**

Budapest, 2011. április

2011. évi ...törvény

a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról

1. §

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

2. §

Az Lszt. 2. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

3. §

Az Lszt. II. Fejezet „Általános rendelkezések” címet követő „Alakuló közgyűlés” alcím helyébe a következő alcím lép:

„A lakásszövetkezet alapítása, alakuló közgyűlés”

4. §

Az Lszt. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

5. §

Az Lszt. 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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, keresetváltotatásnak és szünetelésnek helye nincs.”

6. §

Az Lszt. 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 jogkörük 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 képviselésével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.”

7. §

Az Lszt. 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

8. §

Az Lszt. 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

9. §

Az Lszt. 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 gépkocsi-tároló – a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat.”

10. §

Az Lszt. 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

11. §

Az Lszt. 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 zajszint 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.”

12. §

Az Lszt. III. Fejezete a következő 14/A. §-sal egészül ki:

„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 négyötödös 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 – ide értve az érintett személy, vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékkul, 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 – ide értve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.”

13. §

Az Lszt. 15. §-a kiegészül a következő új (3)–(6) bekezdéssel:

„(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 nyugalmát tartalmazó 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.”

14. §

Az Lszt. 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 hirdetménynek 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.”

15. §

Az Lszt. 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

16. §

Az Lszt. 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

17. §

Az Lszt. 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

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

18. §

Az Lszt. „Az igazgatóság” alcíme a következő 24/A. §-sal egészül ki:

„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 másodsor 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.”

19. §

Az Lszt. 26. § (2) bekezdés *c*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A felügyelőbizottság:]

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

20. §

Az Lszt. 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 tényt, 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 megbízatás elfogadása esetén – a tisztségviselői megbízatás megszűnéséig kezeli.

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

21. §

Az Lszt. 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

22. §

Az Lszt. 33. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„33. § (1) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával;

- b) a tisztségviselő halálával;
c) a közgyűlés általi felmentéssel;
d) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, a felügyelő bizottsági 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 megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget 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 megszűnt 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 megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.
- (6) A megszűnt 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 megszűnt megbízatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.”

23. §

Az Lszt. 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

24. §

Az Lszt. a 40. §-t követően kiegészül a következő új címmel és új 40/A–40/D. §-sal:

„V/A. Fejezet

A nyugdíjsházi szövetkezetekre és az üdülőszövetkezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések

40/A. § A nyugdíjsházi szövetkezet és az üdülőszövetkezet tulajdoni és használati viszonyaira, az üdülőszövetkezet közgyűlésén a tag szavazati jogára, továbbá a nyugdíjsházi 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.”

25. §

Az Lszt. 42. § (1) bekezdés *c)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép, és a bekezdés kiegészül a következő új *d)* ponttal:

[A tag alapvető kötelezettsége, hogy:]

„*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.”

26. §

Az Lszt. 47. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”

27. §

Az Lszt. 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. § (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai – amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, 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 ilyen 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 180. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.

(4) A lakásszövetkezetből minden félév 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.”

28. §

Az Lszt. 51. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 benyújtsák 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 kívánnak 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.”

29. §

Az Lszt. 55. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 érdekképviselői szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

(2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai és országos érdekképviselői 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 érdekképviselői szövetség alapszabályában kell meghatározni.

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

(4) Az országos érdekképviselői szövetség a nemzetközi szervezetekben is képviseli az érintett magyar szövetkezeteket.”

30. §

Az Lszt. az 55. §-t követően kiegészül a következő új 55/A–55/B. §-sal:

„55/A. § (1) A lakásszövetkezeti érdekképviselői 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 érdekképviselői szövetségek és az országos érdekképviselői 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 érdekképviselői szövetség véleményét. Ha az országos érdekképviselői szövetség a javaslattal nem ért egyet, a véleményeltérést a Kormánynak, illetve az Országgyűlésnek be kell mutatni.

(2) Az országos érdekképviselői szövetség az érintett miniszternél jogszabályok meghozatalát kezdeményezheti.”

31. §

Az Lszt. 56. § (1) bekezdés 1.3.3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[E törvény alkalmazásában:]

„1.3.3. *korszerűsítés*: meglévő épület, épületrész, épület-berendezés rendeltetészerű 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 levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonytárgyát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.”

32. §

Az Lszt. 56. § (1) bekezdése kiegészül a következő 7. ponttal:

[E törvény alkalmazásában:]

„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.”

33. §

Az Lszt. 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

34. §

(1) A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) 18. § (3) bekezdése a következő rendelkezés lép:

„(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – harmincnapos határidőn belül meghozott – határozattal

- a) a 17. § (1) bekezdés *b)* pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban – megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló 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 tartalmát magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.”

(2) A Tt. 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közösség a 18. § (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.”

(3) A Tt. 24. § (3)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a (2) bekezdés *c)* pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

(4) Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs 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 a (3) bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.”

(4) A Tt. a következő 25. §-sal egészül ki:

„25. § (1) A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.

(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

(3) Az (1) bekezdésben említett közgyűlési határozat alapján létesített 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 közös tulajdonban 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 külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

(5) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkor legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ide értve az érintett személy, vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékul, 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 az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni.

Amennyiben a 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 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 – ide értve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.”

(5) A Tt. 33. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.”

(6) A Tt. 43. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:]

„c) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit. Ezen 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, keresetváltoztatásnak és szünetelésnek helye nincs.”

(7) A Tt. 49. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„49. § (1) Nem lehet közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja (a továbbiakban együtt: tisztségviselő), és nem láthat el társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet:

a) aki büntetett előéletű,

b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,

c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

d) üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

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

a) a tisztségviselői megbízatás elfogadását, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdését megelőzően az e jogviszonyt létesíteni szándékozó személy,

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

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

(3) A közgyűlés a tisztségviselői megbízatás fennállásának, a társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység végzésének időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt, a társasház-kezelőt, ingatlankezelőt annak igazolására, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő, a társasház-kezelő, az ingatlankezelő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a társasház az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő, a társasház-kezelő, az ingatlankezelő részére megtéríti.

(4) A kijelölt szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként, társasház-kezelőként, ingatlankezelőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő, a társasház-kezelő, az ingatlankezelő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. A személyes adatokat a tisztségviselő megbízatásának, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdésének időpontjáig, vagy – a megbízatás elfogadása, a tevékenység megkezdése esetén – a tisztségviselői megbízatás, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megszűnéséig lehet kezelni.

(5) A tisztségviselői, társasház-kezelői, ingatlankezelői jogviszonyt létesíteni kívánó személy, illetve a közgyűlés felhívására a tisztségviselő, társasház-kezelő, ingatlankezelő a megbízásának időtartama alatt a tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a kijelölt szerv részére köteles bemutatni.

(6) A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, visszavonja a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység végzésére vonatkozó megbízatást, ha

a) e személy a (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.”

(8) A Tt. 56. § 2.3.3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[E törvény alkalmazásában:]

„2.3.3. *korszerűsítés*: meglévő épület, épületrész, épület-berendezés 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 levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.”

35. §

- (1) Ez a törvény a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E törvény rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) Az Lszt. 12. § (6) bekezdése, a 18. § (4) bekezdése, a 35. §-a és a 40. § második mondata hatályát veszti.

36. §

- (1) A lakásszövetkezet alapszabályát és más belső szabályzatát az e törvénnyel módosított Lszt. rendelkezéseinek megfelelően e törvény hatályba lépésétől számított 180 napon belül módosítani kell. A határidő elmulasztása esetén az alapszabálynak és más belső szabályzatnak az Lszt.-vel ellentétes rendelkezése hatályát veszti és helyébe az Lszt. rendelkezése lép.
- (2) Az Lszt. e törvény által megállapított 30. § (2) bekezdésének rendelkezését az e törvény hatálybalépését követően meghozott közgyűlési határozattal előírt kötelezés esetén kell alkalmazni.
- (3) E törvény hatálybalépését megelőzően a lakásszövetkezet által létesített kamerarendszernek a módosított Lszt. 14/A. § rendelkezései szerinti üzemeltetése érdekében az alapszabályt vagy a lakásszövetkezet más belső szabályzatát a törvény hatálybalépését követő 180 napon belül kell módosítani és – felülvizsgálat után – a kamerarendszer szükség szerinti átalakítását el kell végezni.
- (4) A Tt. e törvény által megállapított 49. § (2) bekezdésének rendelkezését az e törvény hatálybalépését követően meghozott közgyűlési határozattal előírt kötelezés esetén kell alkalmazni.
- (5) E törvény hatálybalépését megelőzően a társasház által létesített kamerarendszernek a módosított Tt. 25. § rendelkezései szerinti üzemeltetése érdekében a szervezeti-működési szabályzatot a törvény hatálybalépését követő 90 napon belül kell módosítani és – felülvizsgálat után – a kamerarendszer szükség szerinti átalakítását el kell végezni.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Magyarországon jellemző több-lakásos tulajdoni formák a társasházak, a lakásszövetkezetek és kisebb arányban az osztatlan közös tulajdoni formák.

A lakásszövetkezetek és a társasházak között az alapvető eltérést a tulajdonjogi helyzet jelenti. A társasházi közös tulajdonnal ellentétben, az épület közös használatú részei és a telek a lakásszövetkezet – mint jogi személy – tulajdonában van, a lakások pedig a lakásszövetkezeti tagok (vagy a nem tag tulajdonosok) egyéni tulajdonában állnak. A lakásszövetkezetek speciális formáinál ugyanakkor, mint az üdülő-, a nyugdíjas-, a műhely-, az üzlet-, továbbá a garázsszövetkezetek esetében – ahol a tagok döntően állandó, vagy időleges használati joggal rendelkeznek, – az egész épület a benne lévő lakásokkal vagy helyiségekkel együtt a szövetkezet, mint jogi személy tulajdonát képezi. Mindemellett a társasházban a tulajdonostársak a lakás alapterülete arányában az épület közös részeit, a telket és a közművesítés költségeit is kifizették, lakásszövetkezetnél azonban ezeket a költségeket az állam saját forrásból finanszírozta.

Ez a lakásszövetkezeti tulajdonforma kifejezetten Magyarországon jött létre. Az európai államokban a lakásszövetkezeti tulajdon egyetlen esetben sem tartalmazza, hogy a lakás a bentlakó egyéni tulajdonát képezhetné. Ennek megfelelően a külföldi lakásszövetkezetek esetén a lakásokban lakóknak csak bérleti vagy használati joguk van a lakásra. Igaz ez pl.: Németországra is, ahol az NDK-NSZK egyesülését megelőzően és azt követően (a 2004 márciusában megküldött hivatalos fordítás szerint) a lakásszövetkezeti lakások a bentlakók használatában álltak és állnak, amelyre a németek a lakásbérlet szabályait alkalmazzák.

A lakásszövetkezet, jogi személyiségéből adódóan – ellentétben a társasházi közösségekkel – az épület fenntartására az általa végzett más tevékenységéből származó bevételeit is felhasználhatja, mert az épület fenntartásán túlmenően végezhet kívülálló személyek részére vállalkozási tevékenységet is (így például vállalkozhat, és a gyakorlatban vállalkozik társasházi lakóépületek kezelésére). Lényeges tehát, hogy a lakásszövetkezet olyan gazdálkodó szervezet, amely a tulajdonát képező épületrészek fenntartásáról köteles gondoskodni. Ehhez a tagok és a nem tag tulajdonosok befizetésein kívül, külső szolgáltatási tevékenység végzésére is, már a kezdetektől fogva felhatalmazást kapott. [Pl. a lakásszövetkezetekről szóló korábbi, 1977. évi 12. tvr. 2. §-ának (2) bekezdése.]. Mindezek megfelelő végzése érdekében a tagok közgyűlési döntéseit a lakásszövetkezet az igazgatósága és a munkaszervezetei segítségével hajtja végre.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban: Lszt.) alapvetően jól szolgálja a szabályozás célját. Ennek legfontosabb eleme, hogy 2005 óta a többi (ipari, termelő, mezőgazdasági, szolgáltató, stb.) szövetkezetről szóló egységes, az 1992. évi I. törvény, majd a jelenleg hatályos 2006. évi X. törvény helyett – figyelemmel az ezektől alapvetően eltérő rendeltetésére – önálló külön törvényben, a jogbiztonságnak megfelelően tartalmazza a lakásszövetkezetek tulajdoni, használati és működési szabályait.

Az Lszt. 2005. január 1-jén történt hatályba lépése óta eltelt több mint hat év alatt, a módosítására nem került sor. Az eltelt időszak gyakorlati tapasztalatai, a gazdasági-társadalmi

környezet időközben bekövetkezett változásai és a kapcsolódó más jogszabályok módosulásai azonban mára, szükségessé tették a törvény átfogó felülvizsgálatát.

A felülvizsgálat eredménye egyértelműen igazolja, hogy a törvény rendelkezései módosításra szorulnak, melyek főbb irányai a következők:

Kapcsolódás a társasházakhoz, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Tt.) 2009. szeptember 30-án hatályba lépett átfogó, és a 2011. január 2.-án hatályba lépett további módosításaihoz

A lakásszövetkezeti törvény kifejezetten a lakásszövetkezeti tag és a nem tag tulajdonosok épület-fenntartással kapcsolatos döntéseire, az együttélés szabályaira, a közgyűlések szabályos megtartására vonatkozóan, szorosan kapcsolódik a társasházi törvény szabályozási elveihez, és e törvény rendelkezéseihez. E tekintetben a lakásszövetkezeti törvénynek ugyanúgy a gyors és rugalmas döntések meghozatalát kell segítenie – a jogbiztonságot szolgáló részletes szabályozás útján –, mint a társasházi törvénynek. A lakóépületek fenntartásában, a források megteremtésében, illetőleg a működtetésben a társasházi közösségek és a lakásszövetkezetek hasonló gondokkal küszködnek, így hasonló jogszabályi környezetet kell a kétféle lakóingatlanban élők számára biztosítani.

Ezek a törvényi rendelkezések a társasházak tekintetében – az előzőekben jelzett módosítások során – igazodtak a gyakorlati tapasztalatokhoz és a bekövetkezett gazdasági, társadalmi körülmények változásaihoz, melyet a lakásszövetkezetek tekintetében a társasházaktól eltérő jellemzőkre figyelemmel, a hasonló (vagy egyes esetekben azonos) törvénymódosítások útján pótolni kell. Ezek közül a legfontosabbak:

- az együttélés normái (tűrés kötelezettség rendkívüli veszélyhelyzet miatt a lakásba bejutásra, a házirend betartása minden lakáshasználó által),
- a közgyűlési határozat megtámadásának lehetővé tétele a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme esetén,
- a nem lakás céljára szolgáló helyiség-használat módjának megváltoztatásáról szóló társasházi törvény szerinti új szabályok analóg meghatározása az Lszt.-ben (főszabály szerint nem kell a közgyűlés hozzájárulása),
- a közgyűlés szabályos előkészítése, a sürgős esetek meghatározása, a megismételt közgyűlés idejének egyértelmű meghatározása,
- a fizetési fegyelem erősítése (a kézbesítési vélelem társasházi törvény szerinti szabályainak analóg meghatározása, a korábbi hat havi helyett a három havi hátralék esetén történő jelzálogjog bejegyeztetése, peres eljárás esetén az első bírósági tárgyalás harminc napon belüli kitűzésének szabálya).

Az Lszt. gyakorlati alkalmazása során felmerült vitás kérdések rendezése, a jogbiztonság erősítése, a peres eljárások megelőzése

- a lakásszövetkezet alapításának és a nyilvántartásba vétel szabályainak egyértelmű meghatározása (alapítás feltétele a cégnyilvántartásba vétel; ezt követően regisztráció az ingatlan-nyilvántartásban),
- a lakásszövetkezet képviselési szabályainak az ún. cégtörvény (2006. évi V. törvény) rendelkezéseihez igazítása,
- az alapszabályon kívül, kizárólag a lakásszövetkezet saját, és vállalkozási tevékenységét segítő más belső szabályzatok létrehozásának lehetősége (a korábbi

rendelkezés széles körű értelmezésének lehetősége miatti több száz oldalas és a tartalom alapján is kifogásolható egyéb szabályzatok kiküszöbölése),

- a jogszabályba, alapszabályba, belső szabályzatba ütköző közgyűlési vagy tisztségviselői, igazgatósági döntések, illetve a közgyűlési határozat kisebbségi sérelem miatt történő bírósági megtámadása előtt, a felügyelőbizottság írásbeli értesítésének kötelezővé tétele (a bizottság peres eljárást megelőző intézkedési kötelezettsége mellett),
- annak szabályozása, hogy a lakásszövetkezet célját már nem szolgáló, nem lakás célú helyiségek a lakásszövetkezeti tag vagy nem tag lakástulajdonosok tulajdonába is átadhatóak (különösen a garázsok, de gyakorlati tapasztalatok alapján más helyiségek is, pl. eredetileg műhely vagy szolgáltató-egység elhelyezését szolgáló helyiség),
- az összeférhetlenségi és kizáró okokkal kapcsolatos igazolási és adatkezelési szabályok újraalkotása, a bűnügyi nyilvántartási rendszer átalakításával összefüggő törvénymódosításokról szóló 2009. évi CXLIX. törvény, valamint a szövetkezetekről szóló, módosított 2006. évi X. törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével,
- a több ezer lakást magában foglaló lakásszövetkezetekből való kiválást első ízben lehetővé tévő Lszt.-beli rendelkezéseknek a gyakorlati tapasztalatokhoz igazítása keretében:
 - o a kiválási szándék-bejelentés és mellékleteinek részletes meghatározása,
 - o a határidő meghosszabbítása,
 - o a kiváló épület (épülettömb) kis-lakásszövetkezetté alakulásának a társasházzá alakuláshoz hasonlóan történő részletesebb szabályozása,
 - o a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás mellett a költség-, és hiteltartozások előzetes rendezésének kötelezettsége a visszamaradó lakásszövetkezet felé,
- a lakásszövetkezeti tagnak, a tagság sorából történő kizárására a korábbi jogbizonytalan meghatározás alapján – a „lakásszövetkezet érdekeit súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartás” miatt – a jövőben nem, hanem csak az őt terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén kerülhet sor,
- a törvény áttekinthetősége és jobb kezelése céljából önálló új fejezet tartalmazza a nyugdíjasházi-, és az üdülőszövetkezeteknek a lakásokétól eltérő speciális szabályait, olyan új rendelkezéseket is beiktatva, amelyek a használati jog megszűnése utáni kiürítési kötelezettség szabályozásával az újrahasznosítást segítik, illetőleg egyértelműen meghatározzák a nyugdíjasházi szövetkezetbe beköltöző személyek körét,
- a lakásszövetkezeti érdekképviselőt korábbiaknál részletesebb szabályozása.

További új rendelkezések beiktatása, egyidejűleg a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény egyes rendelkezéseinek módosítása

- A Javaslat tartalmazza az Adatvédelmi Biztos Hivatalának gyakorlati tapasztalatai alapján 2010. decemberében kezdeményezett ún. kamerarendszer kiépítésének szabályait (Lszt. új 14/A. §, és a Javaslattal módosításra kerülő Tt. 25. §).
- Az Lszt.-ben, és a Javaslattal módosításra kerülő Tt.-ben a korszerűsítés fogalma az építésügyi jogszabályokkal összhangban kerül meghatározásra, segítve ez által a pályázatokon történő részvételt is.
- A Tt. 24. § (3)–(4) bekezdését – összhangban az Lszt. új 24/A. §, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 99. § (2) bekezdésének, és a közigazgatási

hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 79. § (1)–(2) bekezdésének rendelkezéseivel – pontosítani kell. Ennek megfelelően az első kézbesítéskor a vélelem akkor áll be, ha a címzett a fizetési felszólítás átvételét megtagadta, a második kézbesítéskor pedig abban az esetben, ha a felszólítás átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. Ugyanezeknek a szabályoknak kell érvényesülniük az új cím ismeretében is.

- A Javaslat – összhangban az Lszt. 30. §-ának az összeférhetlenségi és kizáró okokkal kapcsolatos igazolási és adatkezelési szabályokkal történő kiegészítésével – újraalkotja a Tt. 49. § kizáró okokról, ezek igazolásáról szóló rendelkezéseit, valamint megállapítja az ezzel kapcsolatos adatkezelési szabályokat.
- A Tt. egyes további rendelkezéseit nyelvtani pontosítás és hivatkozás kijavítása, illetve a 43. § (1) bekezdés c) pontját – összhangban az Lszt. módosított 4. § (6) bekezdés rendelkezésével – a fizetési meghagyásos eljárás perré alakulásának esetével történő kiegészítés miatt szükséges módosítani.

Részletes indokolás

az 1-7. §-hoz

A Javaslat értelmében a lakásszövetkezetekről szóló törvény (a továbbiakban: Lszt.) 1. § (2) bekezdésének pontosítása szerint az alapszabályra utalás elhagyásra került, mivel ez nem jogszabály és létrehozására e törvény keretein belül kerülhet sor, továbbá a külön törvényre utalás esetén, figyelemmel a készülő új Ptk.-ra is, elegendő a címének megjelölése.

Az Lszt. 2. § (6) bekezdésének módosítása igazodik a társasházakról szóló törvény (a továbbiakban: Tt.) IV. Fejezetében szabályozott és 2009. október 1-től hatályos bejelentési kötelezettségről és a tevékenység folytatásának feltételeiről szóló, továbbá az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság 2010. január 1-től hatályos ellenőrzési és adatkezelési, valamint a 2011. január 2-ától hatályos 56. § 6. pont szerinti üzletszerűség fogalma alkalmazásának kötelezettségére.

Az Lszt. II. Fejezetet követő új alcím egyértelművé teszi, hogy az alakuló közgyűlés határozza el a lakásszövetkezet alapítását.

Az Lszt. 3. § (1) bekezdése a lakásszövetkezet alapításához a korábbi tíz helyett, a minimálisan hét alapító tagot határozza meg, amely igazodik egyfelől a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény 10. § (1) bekezdés rendelkezéseivel, másfelől elsősorban az újonnan létesülő üdülő-, illetve garázsszövetkezetek esetében megmutatkozó gyakorlati igényekhez. Az Lszt. 4. § (1) bekezdés módosítása hiányt pótol, mivel korábban a normaszöveg a lakásszövetkezet alapítására történő utalást nem tartalmazta.

A Javaslat a biztonságos fenntartás érdekében részletesen tartalmazza azokat a kérdéseket, amelyeket az alapszabályban kell meghatározni (Lszt. 4. § (2) bekezdés). Ezek között szerepelnek olyan új kérdések, mint az írásbeli szavazás elrendelése esetén az így megszavazható napirendek konkrét megjelölése, az eljárás szabályai és az eredményről való tájékoztatás módja, továbbá a határozat közlési határidejének az Lszt. 9. § (3) bekezdés szerinti megtámadási határidő kezdő napjával összhangban történő előírása.

Lehetővé kell tenni ugyanakkor – elsősorban a rendkívül nagyszámú (több ezer) lakást magában foglaló épületekben az együttélés egyes szabályainak szükség szerinti rugalmas változtatása érdekében –, hogy a házirend részletes előírásait sem feltétlenül a jelenlévők kétharmadával módosítható alapszabály, hanem az alapszabály felhatalmazása esetén, más belső szabályzat tartalmazhassa (Lszt. 4. § (2) bekezdés *o*) és *p*) pontok). Erre az Lszt. 14. § (2) bekezdése is konkrét rendelkezést állapít meg.

A Javaslat által meghatározott Lszt. 4. § (2) bekezdés *p*) pontja hangsúlyozza, hogy az alapszabályon kívül más belső szabályzat megalkotására a házirend, valamint a lakásszövetkezet saját, és vállalkozási tevékenységének ellátását segítő kérdések tekintetében az alapszabályban kell felhatalmazást adni. E szabályzatokon kívül már nem lehetséges a közgyűlés működését, a lakásszövetkezet tagjainak eligazodását nehezítő (melyekre számos gyakorlati példa volt) olyan egyéb belső szabályok létrehozása, melyek nem szükségesek a házirend kialakításához, vagy a lakásszövetkezet saját, illetve vállalkozási tevékenységének biztonságos ellátásához. Ehhez is kapcsolódik a Javaslat 36. § (1) bekezdésének rendelkezése, miszerint a lakásszövetkezet alapszabályát és más belső szabályzatát e törvény rendelkezéseinek megfelelően a törvény hatályba lépésétől számított 180 napon belül módosítani kell. Ennek elmulasztása esetén a törvényességi felügyeletet ellátó cégbíróság a szükséges intézkedéseket megteszi, azonban további garanciát biztosít annak kimondása,

hogy mulasztás esetén az alapszabálynak és más belső szabályzatnak a törvénnyel ellentétes rendelkezése hatályát veszti és helyébe a törvény rendelkezése lép.

A Javaslat értelmében a társasházakról szóló törvény (továbbiakban: Tt.) 2011. január 2-án hatályba lépett módosításával (43. § (1) bekezdés c) pont) összhangban, a költség-hátralékok mielőbbi megfizetése érdekében lakásszövetkezetek esetében is szükséges – ha peres eljárásra kerül sor – a bíróság eljárásának gyorsítását célzó törvényi rendelkezés, hiszen a lakásszövetkezet fenntartásáról elsősorban a tag és a nem tag lakástulajdonosok, illetve használati joggal rendelkezők befizetéseiből kell gondoskodni (Lszt. 4. § új (6) bekezdés). A Javaslat az Lszt. 7. §-ának módosításával, követi az Lszt. hatályba lépése után megalkotott és hatályba lépett ún. cégtörvény – a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény – 8. §-ában meghatározott rendelkezéseket, mivel az Lszt. korábbi szabályai a jelzett törvénnyel nem álltak összhangban. Az Lszt. 8. § módosítása jogtechnikai pontosítás, az utalásban feltüntetett jogszabály címe megváltozott.

a 8-9. §-hoz

A Javaslat – az Lszt. 9. § újraalkotásával – egyértelművé teszi, hogy bármely lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonos mellett, az állandó vagy időleges használati jog jogosultjait is megilleti a lakásszövetkezet, illetőleg annak bármely szerve által hozott jogsértő határozatok hatályon kívül helyezésének kezdeményezése (a lakásszövetkezet szervei: az igazgatóság vagy ügyvezető elnök, felügyelőbizottság, az alapszabály rendelkezése esetén ügyvezető igazgató, továbbá a közgyűlés, részközgyűlés, küldöttgyűlés). A törvénymódosítás 60 napos és – a társasházakkal azonosan, továbbá figyelemmel az ezzel kapcsolatos 3/2006. (II. 8.) AB határozatra is – már nem jogvesztő határidőt ad a bírói út igénybevételére. Ezen kívül a megtámadási határidő minden esetben a határozat írásbeli közlésétől kezdődik, amely igazodik a lakásszövetkezet jogi személyiségéhez, valamint a közgyűlésen (részközgyűlésen, küldöttgyűlésen) kívül, a lakásszövetkezet további szerveit is megillető döntési, határozathozatali jogköréhez.

Az Lszt. 9. § (4)–(7) bekezdés rendelkezése értelmében – amennyiben az alapszabály kötelezővé teszi a jogsértő határozattal érintett tag számára, hogy sérelmét előzetesen bejelentse a felügyelőbizottság részére – a bizottság köteles megtenni a szükséges intézkedéseket a peres eljárás elkerüléséért. Ezzel a megoldással elérhető, hogy még az érdemi peres eljárás lefolytatása előtt a lakásszövetkezet illetve szerve értesüljön a határozata bíróság előtti megtámadásának szándékáról és a bírósági eljárás megindítása – a törvényben meghatározott határidőkön belül megtett intézkedések alapján – elkerülhető legyen. Az Lszt. 9. § (7) bekezdése rendelkezik a keresetindítási határidő nyugvásának időtartamáról annak érdekében, hogy a peres eljárás elkerülését célzó új törvényi rendelkezések ne csorbítsák az egyébként nyitva álló hatvan napos határidőt.

A közgyűlés határozata a lakásszövetkezetnél – azonosan a társasházakkal – nem csupán jogsértő lehet, hanem, mint számos gyakorlati példa igazolja, sértheti a kisebbség jogos érdekeit is, amely esetben azonban a jogvédelem a lakásszövetkezetek tekintetében nem biztosított. A Javaslat erre tekintettel állapítja meg az Lszt. 9. § (2) bekezdés szabályait, miszerint a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme esetén a jövőben lehetővé válik a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezésének kérése. Ez az új lehetőség azonban, hangsúlyosan csak a közgyűlés (illetőleg az Lszt. 20. § (4) bekezdése és 21. § (4) bekezdése alapján a részközgyűlés és a küldöttgyűlés) határozataira vonatkozhat. A felügyelőbizottságnak történő bejelentésre, és intézkedésére vonatkozó új törvényi rendelkezés kötelező alkalmazása azonban ilyenkor az alapszabályban nem írható elő, mivel a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme – ellentétben az Lszt. 9. § (1) bekezdés szerinti

jogsértő határozatokkal – csak a közgyűlés határozatán alapulhat, melyről vita esetén kizárólag a bíróság dönthet.

A Javaslat – a korábbi szabályok pontosabbá tétele és a megváltozott körülményekhez vagy a jövőben kialakuló új helyzetekhez való rugalmas igazodás érdekében – újrászabályozza a lakásszövetkezet célját eredetileg sem szolgáló, vagy a később megváltozott helyzet miatt ilyen célra már nem szükséges és ezért más módon hasznosítható egyes építményekre (gépkocsi-tárolóra vagy egyéb nem lakás célú helyiségre) vonatkozó tulajdoni helyzet megállapítását. Ennek megfelelően, az ilyen építmények a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhatnak.

a 10-13. §-hoz

A Javaslat – a Tt. 2010. január 2-án hatályba lépett módosításával összhangban – kiegészíti az Lszt.-t a lakásszövetkezeti épületben lévő lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával, hasznosítási módjának megváltoztatásával kapcsolatos rendelkezésekkel. Teszi ezt oly módon, hogy a törvény tulajdoni és használati viszonyokról szóló III. Fejezetén belül lévő 13. §-ának jelenlegi szabályai helyett – melyek a Javaslat szerint a törvény új V/A. Fejezetén belül kerülnek beillesztésre –, megállapítja a lakások és a nem lakás célú helyiségek tekintetében irányadó törvényi szabályokat, a társasházakkal hasonló helyzetek lakásszövetkezeteknél is szükséges rendezése érdekében. Ugyanakkor a törvénynek a lakásszövetkezet szervezetéről, és ezen belül a közgyűlésről rendelkező IV. Fejezetén belüli 15. § rendelkezései is kiegészülnek a kapcsolódó közgyűlési döntés szabályaival (közgyűlési határozatra lakások esetében nincs szükség, mivel azok használatának szabályairól elegendő az alapszabályban rendelkezni).

A helyiség-használat módjának megváltoztatásához, főszabály szerint a nem szükséges a közgyűlés hozzájáruló határozata. A lakásszövetkezet azonban, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait, ha az ilyen helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló vagy tiltó határozatot is hozhat, amelynek azonban tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmú magatartások részletezését és indokolását.

Az Lszt. 4. § (2) bekezdés *o*) és *p*) pontjában foglaltakkal összhangban a törvénynek a tulajdoni és használati viszonyokról szóló fejezetében is utalni kell a házirend szabályozásának módosított lehetőségére (Lszt. 14. § (2) bekezdés).

A társasházakhoz hasonlóan, a lakásszövetkezeti lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek is gyakran más részére kerülnek hasznosításra. Ezért szükséges, hogy a Tt. 2009. szeptember 30-ától hatályos 26. § (3) bekezdésében előírtak analógiájára, a házirend szabályainak megtartása a lakásszövetkezetek esetén is kötelező legyen a mindenkori használóra (Lszt. 14. § (4) bekezdés).

Szükséges a törvény kiegészítése a megfigyelő rendszerek gyakorlatban tapasztalt jogsértő kialakításának és alkalmazásának megszüntetése érdekében. (Lszt. új 14/A. §)

Az Lszt. 15. § új (3)–(6) bekezdés rendelkezéseinek indokolását a Javaslat 10–13. §-hoz fűzött indokolás tartalmazza.

a 14-17.§-hoz

Az Lszt. módosított 16. §-a, a társasházaknál tapasztaltakhoz hasonlóan, a lakásszövetkezeteknél is tapasztalt jogbizonytalanságot feloldja. Ennek megfelelően az Lszt. 16. § (2) bekezdésében egyértelműen megfogalmazza, hogy a közgyűlést, ha a lakásszövetkezeti tagok legalább 10 százaléka annak összehívását indítványozza, a törvény szerinti határidőn belüli időpontra kell összehívni, azaz nem elegendő a meghívónak e határidőn belüli kiküldése. Ellenkező esetben a kiküldött meghívó akár több hónappal későbbi közgyűlési időpontot jelölhet meg, és ezért időmúlás miatt lehetetlenül a lakásszövetkezeti tagok kérésének teljesítése. A szövegpontosítás szükséges továbbá azért, mert a bíróságok a lakásszövetkezetek tekintetében is, a korábbi megfogalmazást nem egységesen értelmezték.

A korábbi 30, illetve 15 napos határidők meghosszabbítását szükségessé teszi, hogy e határidők mellett az igazgatóság illetve a felügyelőbizottság – elsősorban a nagyobb lakásszövetkezeteknél – nem tudta teljesíteni a közgyűlés előkészítésével kapcsolatos feladatait.

A Javaslat az Lszt. 16. § (2) bekezdésében meghatározza továbbá, hogy az indítványhoz a jövőben már nem elegendő az indítvány okának megjelölése, hanem az igazgatóság kellően alapos felkészülése céljából meg kell jelölni az összehívni kért közgyűlés napirendjét és a közgyűlési határozatra tett javaslatot is.

A Javaslat a továbbiakban szabályozási hiányt pótol a váratlan helyzetek miatt szükségessé váló közgyűlés sürgős összehívására vonatkozó új rendelkezések megállapításával (Lszt. 16. § (3) bekezdés).

Az Lszt. 16. § új (5)–(7) bekezdései a közgyűlésre való felkészülés lehetőségének nagyobb garanciáját szolgálják az előterjesztések meghívóval együttes kiküldésének előírásával, és a közgyűlés rugalmasabb megtartását szolgálják a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető tekintetében azonos személy megválasztásának lehetővé tételével. Ezen kívül szabályozási hiányt pótol a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyekben való érvényes határozathozatal tilalmának kimondása. Ezekben a kérdésekben a lakásszövetkezeti és társasházi folyamatok lényegében azonos tartalmi jellemzőkkel bírnak és szabályozás közelítése erre tekintettel is indokolt.

Az újraalkotott Lszt. 17. § (2) bekezdése pontosítja a korábbi megfogalmazást annyiban, hogy a közgyűlés megkezdése után határozatképtelenné váló és emiatt berekesztett közgyűlés esetén már csak az ezt követően fennmaradó kérdésekben lehet és kell a megismételt közgyűlést megtartani, továbbá világossá teszi, hogy a megismételt közgyűlést az eredménytelen közgyűlés napjára is ki lehet tűzni, ha ettől eltérően az alapszabály nem rendelkezik. E működési kérdések hasonlóak ugyanis a társasházakhoz, melyekben a módosítás követi a Tt. 2009. szeptember 30-ától hatályos 37. § (2)–(3) bekezdés rendelkezéseit. Mindez pedig igazodik ahhoz, hogy megismételt közgyűlést ugyanazon a napon csak az alapszabály alapján lehet megtartani – és ehhez a jelen lévő tagok kétharmados szavazata szükséges –, továbbá a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességre vonatkozó felhívást az Lszt. 16. § (4) bekezdés *d)* pontja értelmében, a meghívóban illetve a hirdetményben, a tagokkal már előzetesen ismertetni kell.

Az Lszt. 19. § (1) bekezdése – a szükséges módosításokkal – beépült az alapszabály tartalmi elemeiről szóló Lszt. 4. § (2) bekezdés új *q)* pontjába, mivel az írásbeli szavazás lehetőségéről, napirendi pontjairól és eljárási szabályairól a jogbiztonság érdekében, az alapszabályban lehet és kell rendelkezni. Ennek megfelelően, az Lszt. 19. §-ban már csak az írásban nem megszavaztatható témakörökről szükséges rendelkezni.

a 18-23. §-hoz

Az Lszt. új 24/A. § rendelkezései a kézbesítési vélelem szabályait tartalmazzák. Az első kézbesítéskor a vélelem akkor áll be, ha a címzett a fizetési felszólítás átvételét megtagadta, a második kézbesítéskor pedig abban az esetben, ha a felszólítás átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza. Ugyanezeknek a szabályok érvényesülnek az új cím ismeretében is.

A lakásszövetkezet fenntartásához szükséges költség-hozzájárulás megfizetésének késedelme ugyanolyan helyzetet teremt, mint a társasházi közös költség-hátralékok esetében, továbbá az Lszt. 4. § (2) bekezdés *i)* pontja értelmében az alapszabálynak tartalmaznia kell az igazgatóság feladatait (azonosan a társasházakkal: felszólítás, majd fizetési meghagyás kibocsátásának illetve jelzálogjog bejegyzésének kérése) a hátralékok megfizettetésére. Ezen túlmenően, a felszólítások átvételének sokszor szándékos elmulasztása a lakásszövetkezeteknél is ugyanolyan akadályt jelent az igazgatóság feladatainak végrehajtásában. Ha az adóst – ismert lakóhely vagy levelezési cím hiánya miatt – nem sikerül elérni, ebben az esetben ügygondnok rendeléséről a külön jogszabályok rendelkeznek: bírósági eljárásban az ismeretlen helyen tartózkodó fél részére szükséges ügygondnok rendeléséről a bíróság külön törvény alapján intézkedik (Pp. 74. §), illetve bírósági végrehajtás elrendelése esetén a végrehajtó is ügygondnokot rendel (Vht. 46. §).

Az Lszt. 4. § módosított (2) bekezdés *p)* pontjában foglaltakkal összhangban utalni kell az igazgatóságnak a lakásszövetkezet más belső szabályzatában foglaltaknak megfelelő eljárására is (Lszt. 26. § (2) bekezdés *c)* pontja), továbbá a tisztségviselők tekintetében fennálló kizáró okok meghatározása során meg kellett teremteni az összhangot a Tt.-nek a 2009. évi CXLIX. törvénnyel módosított és 2010. I. 2-án hatályba lépett hasonló rendelkezéseivel. Az összeférhetetlenség szabályait továbbá ki kellett egészíteni a Tt. ehhez kapcsolódó 49. § (2) bekezdés rendelkezéseinek a megfelelő beiktatásával is (Lszt. 30. §).

Az Lszt. 31. § (1) bekezdés a készülő új Ptk.-ra tekintettel is szükséges jogtechnikai módosítás.

A Javaslat szabályozási hiányosságot pótol annak egyértelmű kimondásával, hogy az igazgatósági, illetve a felügyelő bizottsági elnöki tisztségről történt lemondás együtt jár az e testületekben betölthető tagságnak a megszűnésével is (Lszt. 33. § (1) bekezdés *d)* pont), továbbá ennek összefüggésében egyértelművé kellett tenni, hogy az Lszt. 33. § (1) bekezdés *e)* pont szerinti esetben nem testületi, hanem lakásszövetkezeti tagsági viszonyról van szó. A Javaslat szabályozási hiányosságot pótol az Lszt. 33. § (4) bekezdés meghatározásával is, különös tekintettel arra, hogy ha az igazgatóság vagy a helyette rendszeresített ügyvezető elnök (Lszt. 22. § (1) bekezdés) megbízatása szűnik meg, a felügyelőbizottságnak kell intézkednie az ügyvivői feladatok ellátása tekintetében.

A Tt. 48. § (3) bekezdésében foglaltakhoz hasonlóan, a jogviták megelőzése és a tisztségviselői feladatok zökkenőmentes folytatása céljából, a törvényben szükséges rendelkezni az átadó részéről megtett teljességi nyilatkozat követelményéről, továbbá az átadás-átvétel lefolytatásának határidejéről is (Lszt. 33. § (5) bekezdés).

A Javaslat módosítja a tag kizárásának lehetőségét, mivel a jövőben már nem ad módot a tag kizárására, ha „neki felróható módon, a lakásszövetkezet érdekeit súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást” tanúsít. Az idézett korábbi törvényi rendelkezés ellentétes volt a jobbiztonság alapvető követelményeivel, és a gyakorlatban számos jogsérelmet okozott. A módosított Lszt. 38. § (1) bekezdése alapján ezért, a lakásszövetkezet kizárólag akkor élhet a tag kizárásának lehetőségével, ha írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a költség-hozzájárulási, illetőleg a pótbefizetési kötelezettségét. A kizárás nem jelenti a lakás tulajdoni

vagy használati jogának elvesztését. Jelenti azonban azt, hogy a kizárt személyt már nem illetik meg a tagsági jogviszonyhoz fűződő előnyök (lakásszövetkezet által a tagoknak nyújtott szolgáltatások, pl. a lakáson belüli karbantartási, javítási munkák kedvezményes vagy ingyenes elvégzése, részesedés a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységének bevételeiből).

a 24. §-hoz

A Javaslat – a jobb áttekintés érdekében, első ízben – önálló fejezetben állapítja meg a nyugdíjasházi-, és az üdülőszövetkezetekre vonatkozó külön rendelkezéseket, mert a korábbi „szétszórt” szabályozás csak nehezen volt követhető. Az önálló fejezet létrehozását szükségessé teszi továbbá, hogy kivétel nélkül minden jogalkalmazó számára egyértelműen kiderüljön, mely rendelkezéseket kell ebben a körben alkalmazni, ugyanis sok esetben ezek elkülönítése az általános szabályoktól még a hatósági, bírósági jogalkalmazók számára is komoly gondot okozott. Mindez önmagában indokolta a nyugdíjasházi-, és az üdülőszövetkezetek specialitásainak önálló fejezetben történő összefoglalása iránt, a lakásszövetkezeti szakmai szervezetek, érdekképviselők, tisztségviselők által jelzett igény teljesítését.

A lakásokat magában foglaló szövetkezetektől – a rendeltetésük miatt – eltérő ilyen szövetkezetekre az új V/A. Fejezet kifejezetten az általánostól eltérő szabályokat tartalmazza. A Lszt.-nek a Javaslattal megállapított új 40/A. § utaló rendelkezése pontosan megjelöli azt is, hogy az Lszt. említett új fejezete, továbbá ezen belül is a – jogbiztonságnak megfelelő joggyakorlás céljából – konkrétan nevesített tulajdoni és használati viszonyokra, a közgyűlésen gyakorolható szavazati jogra, és a nyugdíjasházi szövetkezeti tagsági viszonyra vonatkozóan tartalmazza az eltérő rendelkezéseket. Ezért a továbbiakban, a Javaslattal beiktatott új V/A. Fejezetben nem szabályozott kérdésekben kell az Lszt. III–V. Fejezetek rendelkezéseit alkalmazni. Az önálló fejezeti szabályozás összefüggésében, a Javaslat a hatályba léptető rendelkezések között rendelkezik az Lszt. fentiekkel kapcsolatos korábbi jogszabály-helyeinek hatályon kívül helyezéséről.

Az Lszt. 40/B. § a nyugdíjasházi-, a 40/C. § az üdülőszövetkezetekre vonatkozó speciális szabályokat, míg a 40/D. § a mindkét szövetkezeti formára vonatkozó közös rendelkezéseket (a használati jog megszerzésének tagsági jogviszony létesítéséhez kötöttségét, és a használati jog megszűnése után a lakás, illetve az üdülőegység kiürítésének szabályait) állapítja meg.

A Javaslattal megállapított Lszt. 40/D. § (2) bekezdése szerint a nyugdíjasházi lakásból, illetve az üdülőegységből egyaránt – elhelyezési igény nélkül – ki kell költözni, ha a lakás állandó használati joga, vagy az üdülőegység időleges használati joga megszűnt. A kiürítési kötelezettség teljesítésére – ha a felek eltérően nem állapodnak meg – a törvény harminc napos határidőt ad annak érdekében, hogy a teljesítés belátható időn belül megtörténjen, illetve ennek elmulasztása esetén a teljesítés végrehajtására mielőbb sor kerüljön. A törvény mindezekkel – különös tekintettel az ezzel összefüggő számtalan gyakorlati problémára – a jövő vonatkozásában garanciát nyújt az érintett szövetkezetnek ahhoz, hogy a lakást, illetve üdülőegységet mielőbb más jogosult nyugdíjas használatába adja, illetve az üdülőegységet mielőbb hasznosítsa.

Az új V/A. Fejezet további tartalmi elemei a következők:

A nyugdíjasházban lévő lakásra a tagot minden esetben kizárólag az állandó használati joga, míg üdülőszövetkezetre vonatkozóan – évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra – egy üdülőegység időleges használatának joga illeti meg. Ez a két olyan eltérés az általános szabályoktól (a lakásszövetkezettől), amikor a nyugdíjasházi lakás, illetőleg az

üdülőegység is a szövetkezet tulajdonában van. A tagok tehát nem tulajdonjogot és nem is bérleti jogot szereznek.

Az üdülőszövetkezet nem természetes személy tagját, ha teljes naptári évre szerez használati jogot, az Lszt. 40/C. § (1) bekezdése értelmében – a korábbiakkal egyezően – a közgyűlésen a jövőben is minden megszerzett üdülőegység után megilleti a szavazat joga, mivel több üdülőegység hasznosításában tevékenyen részt vesz. A többszavazat joga ugyanakkor továbbra is kifejezetten a gazdálkodással kapcsolatos kérdések tekintetében áll fenn, hiszen hasznosításban való részvétele alapján az ilyen tag által teljesített és a fenntartást szolgáló befizetések értelemszerűen több bevételt jelentenek az üdülőszövetkezet számára, mint a csupán egy üdülőegység használati jogát megszerző tag által teljesített befizetés összege.

Kiemelten fontos, hogy a Javaslat mind a nyugdíjasházi-, mind az üdülőszövetkezetek esetében kizárólag a tagság létrejöttére, fennállására, a befogadható személyek körére, a tagsági jogviszony létrejöttére és megszűnésére vonatkozó szabályokat állapítja meg. A használati jog megszerzéséért nyújtandó ellenszolgáltatás mértékét és formáját a szövetkezet alapszabályában kell meghatározni. Ugyanez irányadó a szövetkezet – mint tulajdonos – által a tag részére nyújtandó szolgáltatásokra. Azt a kérdést tehát, hogy például egy nyugdíjas a tulajdonában lévő lakásért a nyugdíjasházi lakásban állandó használati jogot szerez és garantált legyen élete végéig e jog megfelelő gyakorlása, a vonatkozó Ptk.-beli (lásd pl. életjáradéki szerződés), valamint a pénzügyi tárgyú jogszabályok alapján kell az alapszabályban meghatározni.

a 25-26. §-hoz

A Javaslat – e tekintetben is igazodva a társasházi közösségek hasonló élethelyzetéhez (Tt. 20. § (1) bekezdés 2009. szeptember 30-tól hatályos új *b)–c)* pontok) – az Lszt. 42. § (1) bekezdés *c)* pontjának újraszabályozásával, és új *d)* pont beiktatásával a lakásszövetkezet tagjának alapvető kötelezettségeit kiterjeszti a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítások tűrésére. Kimondja továbbá e kötelezettség betartásáért a tag helytállási felelősségét a vele együttlakók, illetve a lakást más jogcímen használók tekintetében, valamint a lakásszövetkezeti tulajdonú földrészlet és épületrészek többiek jogát, jogos érdekét nem sértő módon történő használatának, ugyanezen személyek által történő betartásáért.

Annak érdekében, hogy a költségtartozások minél gyorsabban megtérüljenek, a módosított rendelkezések a korábbi hat hónapnak megfelelő hátralék helyett már a három hónapnak megfelelő hátralék esetén lehetővé teszi az adós lakástulajdonára történő jelzálogjog bejegyzést és ennek ismétlését (Lszt. 47. § (1) bekezdés). A Javaslat e tekintetben is összhangban van a társasházi törvénnyel, miután a fizetési fegyelmet a lakásszövetkezetek esetében hasonlóképpen erősíteni kell.

a 27-28. §-hoz

A Javaslat újraalkotja a kiválás szabályait, a gyakorlatban tapasztalt vitás ügyek megelőzése céljából.

A gyakorlatban tapasztalt, sok esetben elhúzódó viták egy része abból keletkezett, hogy a kiválni szándékozó épület (épülettömb) és a visszamaradó lakásszövetkezet közötti vagyonmegosztás nem terjedt ki a költségtartozásokra, így ezeket – adott esetben a kiválást jóváhagyó jogerős bírói ítéletet követően – csak hosszas pereskedéssel tudták utóbb a felek egymás között rendezni. Említést érdemel, hogy a bíróság általában csak a már lejárt és az egyes tagoknál, nem tag tulajdonosoknál nyilvántartott tartozásokat vette figyelembe, míg az

épület-felújításra a lakásszövetkezet által felvett és még törlesztés alatt lévő hitel esetén, ennek a kiválni szándékozó épületre eső összegét, nem tekintette konkrét tartozásnak.

Viták keletkeztek abból is, hogy a nem tag tulajdonosoknak a kiválást elhatározó részközgyűlésen a törvény nem adott szavazati jogot és ennek kihasználásával, a kiválni szándékozó épület (épülettömb) lakástulajdonosai, a kiválási szándék részközgyűlési elhatározását megelőzően a tagság kötelékéből nagyszámban kiléptek; így a kétharmados részközgyűlési döntés követelménye legfeljebb formai szempontból érvényesülhetett, de tartalmában nem tudta biztosítani az adott épület (épülettömb) tagságára épülő legalább ilyen arányú többségi akarat meglétét. Volt példa továbbá arra, hogy a kiválni szándékozók már évekkorábban kiléptek a lakásszövetkezetből, ezért ők nem tag tulajdonosként, már nem kezdeményezhették a kiválást. A tapasztalt bírói gyakorlat ugyanakkor nem vette figyelembe, hogy a lakásszövetkezeti tagokról és a már kilépett nem tag tulajdonosokról vezetett nyilvántartás egyes lakásszövetkezeteknél nem naprakész.

A viták közé tartozó egyes esetek szerint az önálló új kis-lakásszövetkezet létrehozása céljából történő kiválás esetén a kiválni szándékozók azzal érveltek, hogy a törvény csak a társasházzá alakulás céljából való kiválás esetében nevesíti a kiválás részletes előfeltételeit; ezért az előfeltételeket nem teljesítették és a bíróságok egy része a konkrét törvényi rendelkezés hiánya miatt, elfogadta ezt az érvelést.

Nem utolsó sorban egyes lakásszövetkezeteknél hosszas viták merültek fel abban a kérdésben – melyet a törvény ugyancsak nem szabályozott –, hogy kinek kell viselni a kiválással kapcsolatos költségeket.

A Javaslat fenti kérdések egyértelmű és biztonságos szabályozásával, és a kiválás kérdésében a tag és a nem tag tulajdonosok egységes kezelésére vonatkozó rendelkezésekkel a bíróságok világosabb törvényi alapok szerinti eljárását is segíti. A Javaslattal újraalkotott Lszt. 50. § tartalmazza a kiválás általános szabályait, míg az 51. § meghatározza a kiváló épület (épülettömb) új önálló lakásszövetkezetté, illetőleg társasházzá alakulásának részletes feltételeit.

A Javaslattal megállapított Lszt. 50. § keretében a törvény konkrétan utal mindazon költségtartozásra, melyek fennállása a tag és a nem tag tulajdonosok részéről egyaránt felmerülhet, és amelyeket a vagyonomegosztással azonosan, a lakásszövetkezet felé – a kiválást megelőzően – rendezni kell. Az Lszt. 50. § (4) bekezdése kimondja azt is, hogy a kiválással kapcsolatban felmerült összes költséget a kiválni szándékozó tag és nem tag tulajdonosoknak kell viselniük, hiszen az ő érdeküket szolgálja a kiválás megvalósítása, amely eljárás az ő kezdeményezésük alapján indul meg.

Ezen túlmenően a kiválási szándéknyilatkozat igazgatóságnak történő bejelentésére adott korábbi 90 napos határidő a duplájára hosszabbodik, mert a negyedévvél korábban történt bejelentés elsősorban a több ezer lakásos lakásszövetkezeteknél, nem volt elegendő idő az igazgatóság feladatainak előkészítéséhez (igazgatósági döntéshozatalok, a könyvvizsgáló megbízása, a vagyommérleg és vagyonfelosztási javaslat elkészítése, többszöri egyeztetés a kiválni szándékozókval, esetleges vagyonértékelés elvégzése és a vagyonomegosztási közgyűlés összehívása. (Lszt. 50. § (3) bekezdés)

A kétharmados szavazattöbbség törvényi követelményének megtartása érdekében a Javaslat a kiválásról történő részközgyűlési döntést a tag és a nem tag lakástulajdonosok összlétszámához viszonyítva állapítja meg.

A korábbinál nagyobb jogbiztonságot szolgálja az új önálló lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás részletes szabályozása, melyre értelemszerűen, az Lszt. általános szabályait kellett eddig is alkalmazni, azonban erre a törvénynek a kiválásról szóló rendelkezései nem utaltak, ami ugyancsak vitákat indukált. Ezzel együtt – és összhangban a

társasházzá átalakulás céljából történő kiválással – az új önálló lakásszövetkezet alapítása esetében is olyan rendelkezéseket tartalmaz a törvény, melyek garantálják e szervezeti átalakulás szabályos lebonyolítását. (Lszt. 51. § (1)–(2) bekezdés)

A módosítás a továbbiakban értelemszerűen igazodik az újraalkotott 50. §-nak a kiválás általános szabályait tartalmazó rendelkezéseivel.

a 29-30. §-hoz

Az Lszt.-nek a Javaslattal módosított 55. §-a, továbbá a Javaslattal beiktatott új 55/A. § és 55/B. § rendelkezései a lakásszövetkezetekben lakó több százezer állampolgár jogérvényesítésének megkönnyítése érdekében, a jövő vonatkozásában is tartalmazza a területi vagy szakmai alapon szerveződő, továbbá az országos érdekképviseleti szövetségek létrehozásának lehetőségét. A módosított 55. § (1) bekezdés azonban a korábbiakhoz képest pontosabban meghatározza, hogy az érdekképviseleti szövetségek célja nem csak a gazdasági, hanem valamennyi közös tevékenységük előmozdítása, és ezekhez rendelik az anyagi eszközeiket. Ezen kívül, az Lszt. 55. § új (4) bekezdése hangsúlyosan megjeleníti a nemzetközi szervezetekben történő érdekképviseletet.

Az érdekszövetségbe tagként belépő lakásszövetkezetek, a saját működésük és gazdasági tevékenységük elősegítése érdekében szakmai tanácsadó szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen szervezet működésének alapvető szabályairól az érdekképviseleti szövetség köteles az alapszabályában rendelkezni.

Az új 55/A. § és 55/B. § rendelkezései – kapcsolódva a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvénynek a szövetkezeti szövetségekről szóló rendelkezéseivel – meghatározzák a lakásszövetkezeti érdekképviseleti szövetségek tevékenységi körét, valamint az országos érdekképviseleti szövetség közreműködésének szabályait a lakásszövetkezetet vagy azok tagságát érintő jogszabályok előkészítésében.

a 31-33. §-hoz

A Javaslat újraalkotja az Lszt. alkalmazásában irányadó korszerűsítés fogalmát. A korábbi rendelkezés szerint ugyanis kizárólag a központi fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése volt ilyen munkának tekinthető, amely rendkívül hiányos, nem tükrözte a korszerűsítési munkák jóval szélesebb körét, és ez által nehezítette a lakásszövetkezet működését, nem utolsósorban akadályozta a pályázati támogatási források igénybe vételét. A Javaslat az újraalkotás során figyelembe vette az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklet Fogalommeghatározások 47. pontja, továbbá a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet 1. § 8. pontja szerinti, a korszerűsítést meghatározó fogalmakat.

Az Lszt. 4. § (2) bekezdés új *q)* pontja, a Tt.-nek a szervezeti-működési szabályzatban meghatározható rendelkezéseivel hasonlóan az alapszabályban rendeli megállapítani az írásbeli szavazás részletes szabályait. Ezért az eredménytelen írásbeli szavazás fogalmát – hasonlóan a Tt. 56. § 4. pontja szerinti fogalomhoz – az Lszt.-ben is meg kell határozni.

A Javaslat 33. §-a jogtechnikai pontosítást tartalmaz.

a 34. §-hoz

A Tt. 18. § (3) bekezdés *a)* pontjának rendelkezését összhangba kell hozni a Tt. 17. § (1) bekezdés *b)* pontjának rendelkezésével, mely szerint a tulajdonostársak a szervezeti-működési szabályzatban nem csupán a 17. § (1) bekezdés *b)* pontban tételesen felsorolt tevékenységek tiltásáról, hanem a használat, hasznosítás szabályairól is rendelkezhetnek. Megjegyzendő továbbá, hogy a szervezeti-működési szabályzat előírása mellett, a közgyűlési határozat meghozatalára irányuló törvényi rendelkezésnek csak akkor van értelme, ha a közgyűlés a szervezeti-működési szabályzattal összhangban – és az adott eset konkrét felmerülésekor – nem csupán a tiltásról, hanem a használat, hasznosítás feltételeiről is dönthet, hiszen a szabályzatban erre adott felhatalmazás esetében szükséges a külön közgyűlési határozat meghozatala is. A Tt. 18. § (3) bekezdés *b)* pontja nyelvtani pontosítást tartalmaz.

A Tt. 19. § (1) bekezdés szerinti visszautalást ugyancsak pontosítani kell, mivel a 18. § (1) bekezdés 2011. január 2.-án hatályba lépett új rendelkezése alapján, a vonatkozó közgyűlési határozat meghozatalára már csak a 18. § (3) bekezdésben meghatározott esetekben van lehetőség.

A Tt. 24. § (3)–(4) bekezdését – összhangban az Lszt. új 24/A. §, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 99. § (2) bekezdésének, és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 79. § (1)–(2) bekezdésének rendelkezéseivel – pontosítani kell. Ennek megfelelően az első kézbesítéskor a vélelem akkor áll be, ha a címzett a fizetési felszólítás átvételét megtagadta, a második kézbesítéskor pedig abban az esetben, ha a felszólítás átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. Ugyanezeknek a szabályoknak kell érvényesülniük az új cím ismeretében is.

A lakásszövetkezetekkel azonosan, szükséges a társasházi törvény kiegészítése a megfigyelő rendszerek gyakorlatban tapasztalt jogsértő kialakításának és alkalmazásának megszüntetése érdekében. (Tt. 25. §).

A Tt. 33. § (3) bekezdése a készülő új Ptk.-ra is tekintettel, jogtechnikai pontosítást állapít meg.

A Javaslat – összhangban az Lszt. vonatkozó rendelkezésével – kiegészíti a Tt. 43. § (1) bekezdés *c)* pont második mondatának rendelkezését a fizetési meghagyásos eljárás perré történt átalakulásának esetkörével, tehát ezeknek az iratoknak a bírósághoz való érkezésétől számítandó 30 napos határidőre utalással.

A Javaslat – összhangban az Lszt. 30. §-ának az összeférhetetlenségi és kizáró okokkal kapcsolatos igazolási és adatkezelési szabályokkal történő kiegészítésével – újraalkotja a Tt. 49. § kizáró okokról, ezek igazolásáról szóló rendelkezéseit, valamint megállapítja az ezzel kapcsolatos adatkezelési szabályokat.

A Javaslat módosítja a Tt. alkalmazásában irányadó korszerűsítés fogalmát. A korábbi rendelkezés szerint ugyanis – azonosan az Lszt.-ben meghatározottakkal – kizárólag a központi fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése volt ilyen munkának tekinthető, amely rendkívül hiányos, nem tükrözte a korszerűsítési munkák jóval szélesebb körét, és ez által nehezítette a társasházak működését, nem utolsó sorban akadályozta a pályázati támogatási források igénybe vételét. A Javaslat az újraalkotás során figyelembe vette az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklet Fogalom meghatározások 47. pontja, továbbá a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló

134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet 1. § 8. pontja szerinti, a korszerűsítést meghatározó fogalmakat.

a 35-36. §-hoz

A Javaslat a hatályba léptető rendelkezéseket, továbbá – az Lszt. új V/A. Fejezet összefüggésében – egyes törvényi rendelkezések hatályon kívül helyezését tartalmazza.

A Javaslat több, a lakásszövetkezetekkel kapcsolatos eljárásra vonatkozó új rendelkezést tartalmaz.

Ilyenek például: a közgyűlési határozat bíróság előtti megtámadásának lehetősége a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme esetén, az új (gyakorlatban főként üdülő-) szövetkezet alapításának lehetősége a korábbi tíz helyett már hét alapító tag esetén, illetve az alapszabály kötelezése szerinti permegelőző bejelentés és felügyelőbizottsági eljárás új szabályai (Lszt. 3. § (1) bekezdés, Lszt. 9. §). A jogbiztonság érdekében ezért, a Javaslat az új törvényi rendelkezéseket a hatályba lépését követően induló eljárásokban rendeli alkalmazni (Javaslat 35. § (2) bekezdés).

A Javaslat 36. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint a lakásszövetkezet alapszabályát és más belső szabályzatát e törvény rendelkezéseinek megfelelően a törvény hatályba lépésétől számított 180 napon belül módosítani kell. Ennek elmulasztása esetén a törvényességi felügyeletet ellátó cégbíróság a szükséges intézkedéseket megteszi, azonban további garanciát biztosít annak kimondása, hogy mulasztás esetén az alapszabálynak és más belső szabályzatnak a törvénnyel ellentétes rendelkezése hatályát veszti és helyébe a törvény rendelkezése lép.

A Javaslat 36. § (2) bekezdése az Lszt. 30. § új (2) bekezdés alkalmazását a Javaslat hatályba lépését követő igazolási kötelezettség közgyűlési határozattal történő előírása esetén rendeli alkalmazni, ami az új rendelkezések gyakorlati alkalmazására való biztonságos áttérést szolgálja.

A Javaslat 36. § (3) és (5) bekezdése a lakásszövetkezetek, és a társasházak részére a hatálybalépést követően kellő időt biztosít a hatálybalépést megelőzően már felszerelt kamerarendszereknek a módosított Lszt. 14/A. §, és a Tt. 25. § szerinti működtetését megalapozó belső szabályok megállapításához, továbbá a korábban már felszerelt kamerarendszerek egyidejűleg történő felülvizsgálatához és a törvény rendelkezéseinek megfelelő átalakításához.