

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 társasház-kezelői 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 építetű 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;

* A törvényt az Országgyűlés a 2011. június 20-i ülésnapján fogadta el.

- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, és megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- f) a közgyűlés vagy – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) az építési, és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- j) a tagfelvételi és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
- l) a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- m) az állandó vagy az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- o) a lakásszövetkezet házirendjét, vagy – a p) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett – annak alapvető szabályait;
- p) az alapszabályon kívül a házirend, és más – a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő – belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q) az írásbeli szavazásra – e törvény keretein belül – előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- r) a törvény által előírt vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.
- (3) Ha az alapszabály másként nem rendelkezik, a (2) bekezdés h) pontjában említett költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.
- (4) Ha az alapszabály a lakásszövetkezet működésének időtartamáról nem rendelkezik, a lakásszövetkezet határozatlan időre alakul meg.
- (5) A közgyűlés az alapszabályt – a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével – bármikor módosíthatja. Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- (6) A (2) bekezdés i) pontja szerinti igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást – ha egyéb intézkedésre nincs szükség – legkésőbb a keresetlevélnek, fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén pedig az iratoknak a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra kell kitűzni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltogatásnak és szünetelésnek helye nincs.”

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 közzétételétől 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 közzétételéig, 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 gépkocsitároló – 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 mindenkorai 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 kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a lakásszövetkezet alapszabályának vagy más belső szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.
- (2) A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott – a személy- és vagyónvédelmi, 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 mindenkorai legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – 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 – ideértve 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 zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

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

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 határozatképességi 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)-(3) 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 határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha az alapszabály ettől eltérően nem

rendelkezik. A megismételt közgyűlés a megjelölt tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

(3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében,

b) ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról meghozandó döntések esetében.”

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 másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

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

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 felügyelőbizottsági tagságot is megszünteti;

e) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.”

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

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

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

b) ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bűnügyi 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 nyugdíjasházi 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) Nyugdíjsházi szövetkezet esetén a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot a lakás állandó használatának joga illeti meg.

(2) Nyugdíjsházi 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 nyugdíjsházi 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 nyugdíjsházi 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 nyugdíjsházi szövetkezeti és az üdülőszövetkezeti használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.

(2) Ha a nyugdíjsházi 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 tegye 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 biztosítékául. 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 ilyet nem rendszeresített.

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

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

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

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

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 benyújtja 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 társasházokról 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 társasházokról 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 érdek-képviselési szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

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

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

(4) Az országos érdek-képviselési 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 érdek-képviselői szövetségek tevékenységi körébe tartozik különösen:

- a) a lakásszövetkezetek alapításának és működésének támogatása;
- b) a lakásszövetkezetek integrációs, területi, regionális vagy szakmai szempontok szerint történő együttműködésének előmozdítása;
- c) a lakásszövetkezetek bel- és külföldre irányuló gazdasági tevékenységének elősegítése;
- d) tanácsadás és oktatás a lakásszövetkezetek, illetve azok tagjai részére, elsősorban gazdasági, pénzügyi és jogi kérdésekben;
- e) feladataikhoz kapcsolódó oktatási építmények alapítása, működésük támogatása, valamint ismeretterjesztő tevékenység folytatása;
- f) kapcsolattartás, együttműködés hasonló célú bel- és külföldi szervezetekkel, és megállapodás alapján ezek támogatása;
- g) a lakásszövetkezeti tevékenység egyes területeinek kutatása.

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

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

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

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

32. §

Az Lszt. 56. § (1) bekezdése kiegészül a következő 7-8. 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.

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

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.) 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.”

(2) A Tt. 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (1) A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához – a (3) bekezdés *a)* pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés *b)* pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata, és az engedélyhez kötött építési munkák esetén a 21. § (1) bekezdés rendelkezésének alkalmazása nem szükséges.

(2) Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének 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 a (3) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(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 zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.”

(3) 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.”

(4) 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.”

(5) 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 kétharmados 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 bejáraatára 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 mindenkori 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 – ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség 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 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 – ideértve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.”

(6) 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.”

(7) 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, keresetváltotatásnak és szünetelésnek helye nincs.”

(8) 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 megbíratás elfogadását, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdését megelőzően az e jogviszonyt létesíteni szándékozó személy,

b) a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő – megbíratásának időtartama alatt – a közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn, a társasházkezelőn, 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 megbíratás fennállásának, a társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység végzésének időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt, a társasházkezelőt, ingatlankezelőt annak igazolására, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a társasház az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő részére megtéríti.

(4) A kijelölt szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként, társasházkezelőként, ingatlankezelőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. A személyes adatokat a tisztségviselő megbíratásának, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdésének időpontjáig, vagy – a megbíratás elfogadása, a tevékenység megkezdése esetén – a tisztségviselői megbíratás, 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, társasházkezelő, 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 bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.”

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

[E törvény alkalmazásában:]

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

(10) A Tt. 67. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„67. § Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján — az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban — rendeletben határozhassa meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.”

35. §

- (1) Ez a törvény a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépését 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 hatálybalépésétől 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.


37. §

A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény módosításáról szóló 2011. évi XLI. törvény 16. §-a a következő szöveggel lép hatályba:

„16. § A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 14. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A házirend – az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább négyötödös többségével megállapított – eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légterű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben.””

Dr. Schmitt Pál
köztársasági elnök


Kövér László
az Országgyűlés elnöke