

## 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet A veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről

*A Kormány [102/2020. \(IV.10.\)](#) (a rendelet a rendeletszámmra kattintva megnyitható) számú rendeletében szabályozta a társasházakra és lakásszövetkezetekre vonatkozó, az eddigi szabályoktól eltérő működési feltételeket. Az alábbiakban ismertetjük a rendelet szabályait, melyek választ adnak a döntési folyamatok változásáról, a beszámoló elfogadásáról, a lejárt megbízatású tisztségviselőkre vonatkozó szabályokról.*

*Dőlt betűkkel szedtük a szükséges magyarázatokat, kérdéseket.*

Előjáróban leszögezzük, hogy a rendelet bizonyos pontokban felülírta mint **a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv., mind a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény** rendelkezéseit még pedig akképpen, hogy a jogalkotó a **Ptk.**-ban foglalt szabályokra hivatkozik, főleg a lakásszövetkezetek esetén. **A Polgári törvénykönyv** rendelkezéseire történő hivatkozás azért is lehetséges és elfogadható, mivel mindkét törvényben rendelkezés szól arról, hogy amennyiben az adott jogszabály (társasházakról vagy lakásszövetkezetekről szóló törvény) nem szabályoz valamit, akkor arra a **Ptk.** szabályait kell alkalmazni. Tehát, mindkét törvény háttér jogszabálya a **Ptk.**, mint az általános szabályokat tartalmazó jogszabály, a társasházakról és a lakásszövetkezetekről szóló törvények pedig az u.n. "különös" jogszabályok, melyek részletesen, a **Ptk.**-hoz viszonyítottan sokkal mélyebben, alaposabban rendezik működését ezen szervezeteknek (jogalanyoknak). A rendeletben külön rész foglalkozik a társasházakkal, a lakásszövetkezetek viszont nincsenek külön nevesítve, így rájuk a rendeletben szereplő jogi személyekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ezért ahol jogi személy megnevezéssel találkozunk, ott a lakásszövetkezetet is értenünk kell alatta. Ebből következik az is, hogy mivel a lakásszövetkezet is jogi személy, ezért a **Ptk.**-ban a jogi személyekről szóló rendelkezések rá is vonatkoznak, amennyiben a lakásszövetkezetekről szóló törvényben az adott kérdésben nincs külön szabályozás. A rendelet szabályai kizárólag a veszélyhelyzet alatt érvényesek, annak megszűnése után érvényüket veszítik és visszatérhet minden a régi "medrébe". A jogalkotó egyik fontos célja az volt, hogy lakásszövetkezetek és társasházak esetén rendezze azt a kérdést, hogy a vészhelyzet ideje alatt mi módon lehet elfogadtatni az elmúlt évi mérlegbeszámolókat és azt milyen határidőben kell benyújtani a **NAV**, illetve a **Cégbíróságok** részére, lehet-e közgyűlést tartani, a döntés hozatal milyen után-módon történhet stb. A rendeletből megállapítható, hogy társasházak esetén nem kell minden áron megtárgyalni és elfogadtatni a beszámolót és a költségvetés tervezetét, lakásszövetkezet esetén viszont kötelező időben megküldeni a mérlegbeszámolót május 31-ig még akkor is, ha arról nincs közgyűlési döntés.

### Lakásszövetkezetekre vonatkozó szabályok:

- **Közgyűlés vagy küldöttgyűlés nem tartható meg.**
- **Írásbeli szavazás akkor is tartható, ha azt az Alapszabály nem szabályozza.**
- Ha az Alapszabály az elektronikus hírközlő eszközök használatának, illetve az ülés tartása nélküli döntéshozatalnak a szabályairól nem, vagy e rendeletben foglaltaktól eltérően rendelkezik, ezeknek **a szabályoknak a megállapítására és a tagokkal való közlésére a lakásszövetkezet ügyvezetése -**

**több önállóan eljáró vezető tisztségviselő esetén a munkáltatói jogok gyakorlására feljogosított vezető tisztségviselő - jogosult a következő rendelkezések betartása mellett:**

a) a napirendre vonatkozó részletes tájékoztatás nem mellőzhető [Ptk. 3:17. § (3) bekezdés], és a **határozat tervezetét a tagokkal, tulajdonosokkal közölni kell**, *(Ez a szabály ugyan az, mint az Lszt. 16.§. (4) és (5) bekezdéseiben írtak)*

b) elektronikus hírközlő eszköz útján való jelenlétre vonatkozóan

ba) **meg kell határozni az igénybe vehető elektronikus hírközlő eszközöket és informatikai alkalmazásokat, és**

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

c) ülés tartása nélküli döntéshozatal esetén

ca) **a szavazat megküldésére legalább 15 napot kell biztosítani,**

cb) **a tagok vagy tulajdonosok több, mint felének leadott szavazata szükséges, a szavazás eredményét 3 (három) napon belül közölni kell**

cc) **a tag a közgyűlés összehívását vagy az elektronikus hírközlő eszköz útján való megtartását nem kezdeményezheti,**

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

ce) a tagok a lakásszövetkezettel kapcsolatos jognyilatkozataikat

elektronikus üzenetben (e-mail) is közölhetik. Ha a tag jogi személy (cég),

a jognyilatkozatát minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló

fokozott biztonságú elektronikus aláírással, ennek hiányában azonosításra

visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással való hitelesítéssel kell aláírni. A

természetes személy tag a jognyilatkozata elektronikus aláírására nem köteles,

azonban a jognyilatkozatnak a tag azonosíthatóságához szükséges adatokat

tartalmaznia kell.

- A lakásszövetkezet felügyelőbizottsága tagjának és állandó könyvvizsgálójának tájékoztatására és a köz- vagy küldöttgyűlésén való részvételére a tagokkal azonos módon kerül sor.
- **A számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásáról, az adózott eredmény felhasználásáról** és a döntéshozó szerv hatáskörbe tartozó, azonban **a jogi személy törvényes működésének fenntartásához, a veszélyhelyzet miatt kialakult helyzet kezeléséhez szükséges, valamint az ésszerű és felelős gazdálkodás körében felmerülő halaszthatatlan ügyekben a Lakásszövetkezet ügyvezetése határoz.** Az ügyvezetés ilyen esetben csak akkor hozhat határozatot, ha a szavazatok 25%-át meghaladó részesedéssel rendelkező tagok a döntés meghozatalát megelőző írásbeli véleményükben legalább a szavazatok 51%-át elérő mértékben a határozati javaslattal szemben nem tiltakoznak. *Álláspontunk szerint ez utóbbi mondat lakásszövetkezetekre nem vonatkozhat, mivel lakásszövetkezetnél nincs vagyoni részesedés, részjegy (mint az egyéb szövetkezeteknél), sem üzletrész (kft. esetén), sem pedig részvény (részvénytársaság). Tehát minden jogosítvány és az ezzel felmerülő fokozott felelősség a lakásszövetkezet*

*igazgatóságát, ügyvezető elnökét, vagyis ügyvezetését terheli! Ebből következően dönthetnek, sőt kötelező dönteniük olyan ügyekben, melyek korábban nem léteztek (fertőtlenítés, biztonsági kérdések stb.), és ezért felhatalmazásuk sem volt rá, viszont a döntésükért vállalni kell a felelősséget.*

- A számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálata elvégezhető akkor is, ha beszámolóról a fenti módon a Lakásszövetkezet ügyvezetése határoz. **A Lakásszövetkezet ügyvezetése a beszámolóról a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában dönthet.** *Tehát közgyűlés összehívása vagy írásbeli szavazás nélkül is dönthet az ügyvezetés az éves beszámolóról, amennyiben az fb. megtette írásbeli jelentését.*
- **A fentiekben meghozott döntést a veszélyhelyzet megszűnését követő legfeljebb 90. napra összehívandó rendkívüli közgyűlés napirendjére kell tűzni.** Ha az utólagos közgyűlési határozat a korábbi döntést megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi, az nem érinti az azt megelőzően keletkezett jogokat és kötelezettségeket.
- **A Lakásszövetkezet ügyvezetése köteles - a rendelkezésére álló elektronikus hírközlő eszköz vagy más személyazonosítást lehetővé tevő elektronikus eszköz segítségével - megtenni mindent annak érdekében, hogy a fenti döntésekről a tagok tájékoztatást kapjanak.** **A Lakásszövetkezet mérleg beszámolóját az ügyvezetés köteles elektronikus úton benyújtani a bíróságnak.** *Magyarán: 2020. május 31-ig be kell nyújtani a mérlegbeszámolót a Cégbíróságnak! A mérlegbeszámolót pedig - amennyiben lehetséges - minden tagnak és tulajdonosnak meg kell küldeni elektronikus úton.*
- **A Lakásszövetkezet igazgatósága, felügyelőbizottsága üléseit elektronikus hírközlő eszköz útján vagy más személyazonosítást lehetővé tevő elektronikus eszköz igénybevételével is megtarthatja, vagy írásbeli egyeztetést folytathat, és a jogi személy irányításával kapcsolatos döntéseket írásban is meghozhatja.** Ha az elektronikus hírközlő eszköz vagy más személyazonosítást lehetővé tevő elektronikus eszköz útján való tanácskozás és döntéshozatal szabályaira nincs elfogadott eljárásrend vagy az eltér az e rendeletben foglaltaktól, az ülésezés és a döntéshozatal szabályait a testület elnöke, akadályoztatása esetén helyettese, ennek hiányában az elnök által kijelölt, mindezek hiányában az ügyvezetés által felkért tag határozza meg és közli az érintettekkel. **Az írásbeli egyeztetés és döntéshozatal elektronikus üzenetváltással (e-mail) is történhet.**
- **Ha a veszélyhelyzet ideje alatt a testület tagjainak létszáma a törvényben, illetve a létesítő okiratban előírt szám alá csökken, vagy a tag az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány miatt egyébként nem tud eljárni, a többi tag jogosult a határozathozatalra.** A határozatképességre vonatkozó szabályokat a döntésképes tagok száma alapján kell meghatározni, és határozatot ebben az esetben is szótöbbséggel kell meghozni azzal, hogy a többi tag kiesése esetén a határozathozatalra egy személy is jogosult.
- **Ha a Lakásszövetkezet vezető tisztségviselőjének vagy testületi tagjának megbízatása a veszélyhelyzet ideje alatt szűnik meg - kivéve visszahívás esetén, halálával, jogutód nélküli megszűnésével, a vezető tisztségviselő cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával vagy a vezető tisztségviselővel szembeni kizáró vagy összeférhetlenségi ok bekövetkeztével és a bíróság határozatával történő megszűnés esetét, - a megbízatás alapítói határozat**

vagy döntéshozó szervei határozat hiányában a veszélyhelyzet megszűnését követő **90. napig fennmarad, és a vezető tisztségviselő, a testületi tag, valamint az állandó könyvvizsgáló legkésőbb eddig az időpontig köteles feladatát ellátni.**

- **A Lakásszövetkezet ügyvezetése**
- a) az **Alapszabály okiratát nem módosíthatja**, kivéve, ha arra a veszélyhelyzet ideje alatt hatályba lépő jogszabály rendelkezése alapján van szükség,
- b) a **Lakásszövetkezet jogutód nélküli megszűnéséről nem dönthet,**
- c) a **Lakásszövetkezet átalakulását, egyesülését vagy szétválását nem határozhatja el és folyamatban lévő átalakulásban, egyesülésben vagy szétválásban a döntéshozó szerv hatáskörébe tartozó kérdésben nem dönthet.**
- d) **pótbefizetésről csak akkor dönthet, ha a pótbefizetésre kötelezettek ehhez előzetesen írásban hozzájárulnak.**
- A lakásszövetkezet közgyűlése vagy ügyvezetése a rendelet rendelkezéseinek megfelelően hozott határozata bírósági felülvizsgálata során az érintett határozat bírósági hatályon kívül helyezésére annak létesítő okiratba ütközése miatt nem kerülhet sor, ha a határozat kizárólag a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendezések alkalmazása miatt ütközik a létesítő okiratba.

### Társasházakra vonatkozó szabályok:

- A veszélyhelyzet ideje alatt a társasház - általában - **nem tarthat közgyűlést.**
- Ha az éves elszámolásról és a következő évi költségvetésről való döntés, vagy más kötelező döntés határideje a veszélyhelyzet ideje alatt jár le, ezen tárgykörökben a **veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell a közgyűlésnek döntenie.**
- **Közgyűlést kell tartani, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérik.** Ebben az esetben a **döntés csak írásbeli szavazással hozható meg**, ideértve azon tárgykörökben való döntést is, melyekben azt a szervezeti-működési szabályzat vagy korábban hozott közgyűlési döntés kizárja. Írásbeli szavazást pedig egyébként sem lehet tartani a társasházi törvény szerint az éves beszámoló és a következő évi költségvetés kérdésében. **Amennyiben az SZMSZ nem szabályozza az írásbeli szavazást, akkor az írásbeli szavazás részletszabályait - ideértve az eredmény megállapítását is - a közgyűlési meghívóban kell megállapítani.** Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - **írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.**
- A társasház működése körében, valamint az érintettek egymás közti viszonyaiban **írásbeli nyilatkozatnak, közlésnek** (a továbbiakban együtt: nyilatkozat) minősül az írásbelinek nem minősülő elektronikus úton (pl. e-mail, internetes alkalmazás) tett nyilatkozat is, ha azonosítható
  - a) a nyilatkozattevő személye,
  - b) a nyilatkozat tartalma,
  - c) a nyilatkozat megtételének időpontja, és
  - d) a címzett személye.
- Az intézőbizottság abban az esetben is ellátja a feladatait, ha a feladatok ellátására képes tagok száma az eredetileg megválasztott

taglétszámhoz képest csökken, tehát ha valamelyik tagja meghal vagy elköltözik, akkor a fennmaradó tagokkal működhet tovább az IB.

- **A közös képviselő (intézőbizottság) megbízatását a közgyűlés (intézőbizottság) nem szüntetheti meg, továbbá nem lehet a vészhelyzet alatt leváltani, felmenteni a közös képviselőt, még írásbeli szavazás útján sem.**
- **A közös képviselői (intézőbizottsági) megbízatását a közös képviselő (intézőbizottság) nem szüntetheti meg.** *Tehát, nem mondhat le, nem kérheti a felmentését a veszélyhelyzet ideje alatt a közös képviselő és az intézőbizottság sem.*
- **Ha a közös képviselő (intézőbizottság) megbízatása a veszélyhelyzet ideje alatt jár le, a közös képviselő (intézőbizottság) az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legkésőbb a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig köteles a feladatait - változatlan díjazás mellett - ellátni.** *Így a korábbi közös képviselő megbízása továbbra is fennmarad és nem a felmentésétől számított határidőt kell figyelembe venni, hanem a veszélyhelyzet megszűnését és gondoskodni kell, hogy az azt követő 90 napos időszakban sor kerüljön új közös képviselő, illetve intézőbizottság megválasztására.*
- Ha a közös képviselő (intézőbizottság) megbízatása lemondással, elhalálozás miatt vagy egyéb okból szűnik meg, vagy a közös képviselő (intézőbizottság) a veszélyhelyzet folytán nem képes ellátni a feladatait, **az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig a feladatokat a számvizsgáló bizottság látja el. Számvizsgáló bizottság hiányában,** vagy ha a veszélyhelyzet folytán a számvizsgáló bizottság sem képes eljárni, az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig **a feladatokat bármely tulajdonostárs elláthatja. már felmentették a közös képviselőt (intézőbizottságot) de az új megválasztására már nem kerülhetett sor.** *Tehát pl. ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke meghal, vagy kórházba kerül kezelésre, illetve karanténba kerül, úgy az intézkedési jogkör átszáll a számvizsgáló bizottságra. Ha viszont nincs számvizsgáló bizottság, vagy az is képtelen az intézkedésre, úgy az új közös képviselő megválasztásáig bármely tulajdonostárs elláthatja a legsürgősebb feladatokat. De vajon ki vállalja el ezt a feladatot, nem beszélve arról: ki és hogyan választja meg, ad felhatalmazást ilyenkor a tulajdonostársnak? Hogyan tud utalni, ha nincs bejelentve a banknál, mint aláíró? Milyen kinevezéséről szóló okiratot fogad el majd a bank?*
- A fentiek esetén az **új közös képviselőt (intézőbizottságot) a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell megválasztani.** *A kérdés ugyanaz, mint az előzőnél: ki hívhatja össze a közgyűlést? Ki jogosult, kiértésíteni a tulajdonosokat és ki/kik jogosult új jelöltet keresni, aki vállalja a társasház üzemeltetését?*

---

A hírlevelet összeállította: Dr. Dékány Csaba ügyvéd.

A kormányhatározat tartalmának értelmezése során, vagy a gyakorlati alkalmazása esetén felmerülő kérdéssel az ügyvéd úrhoz lehet fordulni.

Elérhetőségei: [06-20-9423-601](tel:06-20-9423-601); [drdekanycsaba@gmail.com](mailto:drdekanycsaba@gmail.com)