

## Hírlevél/34/2020

### ***A Kormány 502/2020. (XI. 16.) Korm. rendelete a veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezések újbóli bevezetéséről***

November 16-án megjelent 502/2020. (XI. 16.) Kormányrendelet (Magyar Közlöny 248. szám), mely a társasházakra vonatkozóan is konkrét előírásokat tartalmaz a 2. alcímben foglaltak szerint működhetnek a vészhelyzet ideje alatt.

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

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

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

A társasház működése körében, valamint az érintettek egymás közti viszonyaiban írásbeli nyilatkozatnak, közlésnek 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 – akár a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben rögzített minimumlétszám alá – csökken.

**Közös képviselőre vonatkozó speciális feltételek:**

Főszabály szerint a közgyűlés nem mentheti fel megbízatásából a közös képviselőt (intézőbizottságot). A közös képviselői (intézőbizottsági) megbízatását a közös képviselő (intézőbizottság) nem szüntetheti meg. Ha a közös képviselő (intézőbizottság) megbízatása a veszélyhelyzet ideje alatt jár le, a közös képviselő (intézőbizottság) az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legkésőbb a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig köteles a feladatait – változatlan díjazás mellett – ellátni.

Ha a közös képviselő (intézőbizottság) megbízatása a fenti okból szűnik meg, vagy a közös képviselő (intézőbizottság) a veszélyhelyzet folytán nem képes ellátni a feladatait, az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig a feladatokat a számvizsgáló bizottság látja el. Számvizsgáló bizottság hiányában, vagy ha a veszélyhelyzet folytán a számvizsgáló bizottság sem képes eljárni, az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig a feladatokat bármely tulajdonostárs elláthatja.

Az új közös képviselőt (intézőbizottságot) a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell megválasztani.

#### **A fentiek összefoglalása:**

- nem lehet közgyűlést tartani
- nem lehet a közös képviselőt leváltani, felmenteni
- nem lehet új közös képviselőt választani
- a közös képviselő mandátuma - ha felmentették akkor is - veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig meghosszabbodik
- elfogadható az e-mailben, sms-ben küldött nyilatkozat is
- írásbeli döntés hozható akkor is, ha azt az SZMSZ vagy egy régebbi közgyűlési határozat nem tette lehetővé
- a rendelkezés szerint nem lehet közös képviselőt felmenteni és újat megválasztani, valamint előző évi elszámolást elfogadtatni írásbeli szavazással, mivel az kizárólag közgyűlési hatáskörbe tartozik

A társasházi közösségeknek most össze kell tartaniuk, nagyobb az egymásra utaltság, és nagyobb a tisztségviselők felelőssége is.

Kiadta: Vass Ferenc elnök s.k.