
„Társasházi Kisokos” 2023./3. szám

Bevezető

A XIII. Kerületi Önkormányzat több száz kerületi társasházban van jelen, mint tulajdonos, ugyanolyan jogok és kötelezettségek birtokában, mint bármelyik másik tulajdonostárs.

Tulajdonosi jogkörünkön túlmutatva évek óta elkötelezetten segítjük a Közös képviselők munkáját, a társasházak törvényes működését. Körlevélben tájékoztatjuk Önöket a rendelkezésünkre álló közérdekű információkról, évente több alkalommal Közös Képviselői Klubot szervezünk. A 2022. évben tovább bővítettük a segítségnyújtásunkat, egy úgynevezett „Társasházi Kisokos” kiadvánnyal, melyben olyan témákat fogunk körül járni, amely számos Közös képviselő számára hasznos információkat tartalmazhat.

A 2023. év harmadik kiadványának témája

„e-Közgyűlés”



A közgyűlés

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonosokból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet és az őt megillető, Alapító Okiratban rögzített mértékű szavazati jogát gyakorolhatja is.

A közgyűlés hatáskörét a társasházakról szóló 2023. évi CXXXIII. törvény II. fejezet 28.§ határozza meg.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal kell összehívni. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a Szervezeti és Működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani. Ideális esetben a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze, azonban egyes speciális esetekben a társasház más tisztségviselői például a Számvizsgáló Bizottság elnöke és tagjai vagy a tulajdonostársak is összehívhatják.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat a közgyűlés időpontja előtt legalább 8 nappal írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostárs jelen van.

A megismételt közgyűlés időpontját a rendes közgyűlés meghívójának is tartalmaznia kell külön utalással a napirendi pontokra, illetőleg a határozatképességgel kapcsolatos figyelmeztetésre. A rendes közgyűlés meghívója alapján a megismételt közgyűlés tehát ugyanazon napirendi pontokkal kerül megtartásra. A megismételt közgyűlésen nem hozható érvényes határozat azokban a napirendi pontokban, melyekben minősített többséget vagy az összes tulajdonostárs egyhangú döntését köti ki a jogszabály.

Külön szavazás kérdése lehet képi-, illetve hangfelvétel készítésének a lehetősége. Ebben a kérdéskörben akkor is lehet határozatot hozni, ha nem szerepel a meghívóban rögzített napirendi pontok között.

A közgyűlési határozat írásban is meghozható (írásbeli szavazás). Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság is működik, akkor a bizottság írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazásnak és az írásbeli szavazás eredmény megállapításának részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni és az eredményről a tulajdonosokat az írásbeli szavazás lezárását követő 8 napon belül írásban kell értesíteni.

Egy 2023. évi Kormányrendelet lehetőséget biztosít a közgyűlésen történő személyes megjelenés helyett elektronikus hírközlő eszközök igénybevételére is.

Az e-Közgyűlés jogszabályi alapja

A veszélyhelyzet ideje alatt az egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) számú Kormányrendeletben foglalt 5. fejezet 6. §-a értelmében, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti közgyűlésen az érintett a jogait személyes megjelenés helyett elektronikus hírközlő eszközök igénybevételevel is gyakorolhatja, a társasház szervezeti és működési szabályzatában meghatározott módon.

Amennyiben a társasház szervezeti és működési szabályzata még nem tartalmaz az e-közgyűlés megtartásával kapcsolatos kitélt, de az igény felmerül, az SZMSZ módosítására van szükség.

A Szervezeti- és működési szabályzat módosítása

A szervezeti és működési szabályzat a törvényileg kötelező tartalmi elemeken túl annak megfelelően szabályozza a társasház mindennapi működését, hogy a tulajdonosok mit és hogyan határoznak meg benne.

A tulajdonosközösség a Szervezeti- és működési szabályzatot bármikor módosíthatja az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával, mely mind személyes jelenléttel igénylő közgyűlés, mind írásbeli szavazás keretein belül megvalósítható, figyelembe véve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 14. §-ának rendelkezéseit.

Mit szükséges szabályozni az SZMSZ-ben az e-közgyűlés lehetőségének megteremtéséhez?

Az SZMSZ-ben érdemes meghatározni, hogy a közgyűléseket teljes mértékben elektronikus formában vagy hibrid megoldásként alkalmazzák, hogy egyetlen tulajdonostárs, gondolva azokra, akiknél a technikai feltétel, tudás vagy egyéb nem adott, azok se legyenek kizárva a közgyűlésből.

A szabályozást már a közgyűlési meghívónál el kell kezdeni, ahol a technikai feltételeket, az elektronikus részvétel platformját, visszajelzés módját, tartalmát és idejét szükséges meghatározni. A technikai feltételeknél szabályozni kell, hogy ki viseli a költségeket, a társasház vagy a tulajdonosok. A cél lehet a kétirányú képi- és hang kapcsolat, mind emellett gondolni kell a megszakadás és újra csatlakozás szabályozására is. Szabályozni szükséges továbbá a meghatalmazás bemutatásának módját, határidejét, szigorúbb azonosítási eljáráshoz köthető. A szavazás módját is rögzíteni kell, eltérés lehet a személyes és az online jelenlévők között. A szavazás sorrendjét is rögzíteni kell. Az alkalmazható platformok és alkalmazások vonatkozásában meg kell egyezni és rögzíteni kell az SZMSZ-ben. Ezután a csatlakozás módját is szabályozni kell. Lehet saját vagy vendég felhasználói fiók, esetleg előfizetés. A csatlakozás csak a szervező engedélye vagy a résztvevő hozzájárulása alapján történhet. Minden döntés a lakóközösségen múlik. Meghatározhatják ki mennyi ideig, hány alkalommal szólalhat fel, kamera előtti jelenlétről dönthetnek, és akár ki is zárhatják azt, aki nem felel meg a meghatározott kritériumoknak. Az azonosítás függ a meghatározott csatlakozási

lehetőségektől, azonban az egyenlő bánásmód elvének nem szabad sérülnie a személyes részvételhez képest. Jegyzőkönyvezés könnyebb lehet tisztán elektronikus módon tartott közgyűlés esetén, de nem helyettesíti azt. Rögzíteni kell az ülés megtartásának körülményeit, határozatokat. Aláírás és hitelesítés a tisztán elektronikus közgyűlés esetén elektronikus aláírással lehetséges. Hibrid közgyűlés esetén a hitelesítés módját rögzíteni kell. Szabályozni kell továbbá a határozatképességet abban az esetben, ha kilép a tulajdonos vagy megszakad vele a kapcsolat. Részközgyűlésnél pl. lépcsőházanként, rögzíteni kell, hogy biztosított-e az elektronikus részvételi lehetőség, vonatkoznak-e rá eltérő szabályok, esetleg lehet részközgyűlést tartani a tisztán online megjelenő tulajdonosok számára. Előbbiek minél pontosabb SZMSZ-ben való rögzítése a jogviták és konfliktusok elkerülése céljából szükségesek.

E-közgyűlés előnyei és hátrányai

Az elektronikus közgyűlés egyik legfontosabb előnye, hogy kényelmes. A tulajdonos akár külföldről is bejelentkezhet. Ezáltal csökkentheti a meghatalmazás általi részvételt. Egyszerűsíthet és gyorsíthat. Megkönnyítheti a mozgásukban korlátozott lakók részvételét vagy a kisebb gyermekes szülők lehetőségeit. Mindenki jelen tud lenni. Vannak ingyenes alkalmazások, az események rögzítését sok platform automatikusan biztosítja. Ezáltal egyszerűbb a jegyzőkönyv megírása, amit nem vált ki a videó felvétel. Az online esemény zártkörű csak a meghívott tulajdonosok tudnak belépni. Az azonosítás is egyszerűbb, a közös képviselő képernyőfotókat készíthet, melyeket eltesz a közgyűlési iratokhoz. A szavazás történhet kézfeltartással a kamerának, vagy kamera hiányában a közös chatbe: igen, nem, tartózkodom szöveg beírásával.

Hátrányként meg kell említeni az informatikai tudás, készségek hiányát, illetve a „technika ördöge” is közbeszólhat. A lakóknak rendelkezniük kell a szükséges eszközökkel. Az azonosítás és szavazás miatt többlet adminisztrációval jár, adatbiztonsági kihívásokkal kell szembenézni. Összességében egy lehetőség, ami több előnnyel jár, mint hátránnyal, amennyiben a tulajdonosok rendelkeznek a szükséges eszközökkel és tudással. Utóbbi megléte fontos, senkit sem szabad kizárni a közgyűlésről, gondoljunk az idősebb generációra.

Bízunk abban, hogy jelen
kiadványunkkal segítségére lehetünk!



Budapest, 2023. december