

## Tervezet

### Óbuda 22. Sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

#### ALAPSZABÁLY

A 2014. évben a Közgyűlés által jóváhagyott és elfogadott, a **2004. évi CXV.** számú törvény előírásai szerint egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya, amely a lakásszövetkezet korábban elfogadott alapszabályának helyébe lép azzal, hogy a korábban hatályos alapszabály 2017. május 16. napján hatályát veszíti.

Budapest, 2017. május 16

## TARTALOMJEGYZÉK

### **I. FEJEZET:**

#### **A SZÖVETKEZET NEVE, SZÉKHELYE. CÉLJA, FELADATA, TEVÉKENYSÉGE**

A lakásszövetkezet neve, székhelye  
A lakásszövetkezet feladata  
Törvényességi felügyelet  
Határozatok bírósági felülvizsgálata

### **II. FEJEZET:**

#### **TULAJDONI VISZONYOK A SZÖVETKEZETBEN**

A lakások tulajdonviszonyai  
A szövetkezet tulajdona  
Teendők a lakások elidegenítése esetén  
Vagyonbiztosítás  
A szövetkezet házirendje

### **III. FEJEZET:**

#### **A SZÖVETKEZET SZERVEZETE**

Közgyűlés  
Küldöttgyűlés  
Tisztségviselők  
Igazgatóság  
Felügyelőbizottság  
A szövetkezet képvisellete

## **IV. FEJEZET:**

### **A SZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY**

A tagsági viszony keletkezése  
Tagfelvétel  
A lakásszövetkezet tagság megszűnése  
A lakásszövetkezet tagjainak jogai  
A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei  
A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei  
Tag nyilvántartás  
Elővásárlási jog kizárása

## **V. FEJEZET:**

### **A SZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA**

Pénzügyi források  
A gazdálkodást érintő egyéb kérdések Felelősségi viszonyok

## **VI. FEJEZET:**

### **A SZÖVETKEZET SZERVEZETI ÁTALAKULÁSA ÉS MEGSZŰNÉSE**

A szervezeti átalakulások  
A szövetkezet megszűnése kiválás a szövetkezetből

## **VII. FEJEZET:**

### **A SZÖVETKEZET ÉRDEKKÉPVISELETI TAGSÁGA**

## **VIII. FEJEZET**

### **A SZÖVETKEZET HÁZIRENDJE**

## **IX. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS**

Mellékletek:

1. Fogalom meghatározások
2. Lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonos(bérlő) nyilvántartó adatlapja

Az Óbuda 22. számú Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabálya a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvénynek megfelelően egységes szerkezetbe foglalva

# ALAPSZABÁLY

## I. Fejezet

### A LAKÁSSZÖVETKEZET NEVE, SZÉKHELYE, CÉLJA, FELADATA, TEVÉKENYSÉGE

#### I/1. A lakásszövetkezet

- a) **neve:** Óbuda 22. számú Lakásfenntartó Szövetkezet
- b) **székhelye:** Budapest, III. Lajos utca 123-131., postai irányítószáma: 1036
- c) **cégbírásági bejegyzésének száma:** 01-02-052082; kelte:
  - 1974. szeptember 24. módosítva:
  - 2005. november 28., és
  - 2006. június 29.,
  - 2009. december 07.,
  - 2012. március 05.,
  - 2014. május.29.
- d) **adószáma:** 10089899-2-41.
- e) **Tevékenységi köre:** A lakásszövetkezet alaptevékenységi körébe tartozó feladatai. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek használtba adása, fenntartása, kezelése.

A 2012. évben hatályos TEAOR'08 alapján:

**68.32 Ingatlankezelés – azon belül: épület fenntartása és korszerűsítése, ezen belül a szövetkezeti lakóház üzemeltetésének és a lakóház kezelésének szervezett megvalósítása.**

**81.10 Építményüzemeltetés azon belül:** lakóház állapotának rendszeres ellenőrzése, a hibák időbeni kijavítása, továbbá folyamatos karbantartása, felújítása, a házkezelési /gondnoksági/ teendők ellátása. A szövetkezet működéséhez szükséges kiegészítő létesítmények /iroda, műhely, raktár, stb./ létesítése, kialakítása, bővítése és fenntartása továbbá bérbeadása.

**82.11 Összetett Adminisztratív szolgáltatás** ezen belül: A szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének, megszervezése és végrehajtása.

**82.19.Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás,**

**81.21. Egyéb épület, ipari takarítás,** ezen belül:a lépcsőházak, kapualjak a szeméttároló és leöntő rendszerek tisztítása és fertőtlenítése. A szövetkezet működésének és belső rendjének kialakítása valamint a működésbiztosítása a tagság javaslatainak figyelembevételével.

I/2.) Az Óbuda 22. számú Lakásfenntartó Szövetkezet (a továbbiakban: Szövetkezet) alapszabálya a Szövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának

lapokmánya.

I/3.) Az alapszabály hatálya kiterjed a BUDAPEST III. KERÜLET belterület **17929/2/A** telekkönyvi szám alatt felsorolt, természetben a 1036 Budapest, III. kerület Óbuda Lajos utca 123-131. házsámokon található lakóépületekre, és ennek a telekkönyvi számnak az albetéteiben meghatározott ingatlanok tulajdonosaira, bérlőire, használóira.

I/4. A Szövetkezet célja és feladata a hozzá tartozó épületek rendeltetésszerű működésének biztosítása, ennek érdekében azok fenntartása, üzemeltetése, állagának megőrzése (karbantartása, felújítása), lehetőség szerinti korszerűsítése.

I/5. A Szövetkezet célja és feladata megvalósítását szolgáló tevékenysége során

- a) szervezeten ellátja a hozzá tartozó épületek kezelését;
- b) folyamatosan figyeli ezen épületeknek az állapotát;
- c) az észlelt hibákat időben elhárítja;
- d) gondoskodik a közösen használt helyiségek rendszeres takarításáról;
- e) megszervezi a Szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, pénzkezelését, ügyvitelét és gondoskodik ezeknek a jogszabályok előírásainak megfelelő ellátásáról;
- f) az alapszabály előírásainak megfelelően kialakítja a Szövetkezet működésének belső rendjét és házirendjét;
- g) az alapszabály előírásainak megfelelően használatba adja a Szövetkezet tulajdonában lévő egyes vagyონrészeket;
- h) képviseli a Szövetkezetet és a tagjai közös érdekeit.

I/6. A Szövetkezet tevékenységének ellátása érdekében gazdálkodó tevékenységet is folytat, melynek adózás utáni eredményét teljes egészében a felújítási alap növelésére fordítja.

I/7. A Szövetkezet jogi személy.

I/8. A Szövetkezet törvényességi felügyeletét a székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el.

### **I/9. A Szövetkezet döntéseinek Bírósági felülvizsgálata.**

A Szövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg a Szövetkezetben használati jog jogosultja kérheti a bíráságtól a Szövetkezet, illetőleg szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely 2004. évi CXV. számú törvény vagy más jogszabályba vagy jelen Alapszabályba ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvannapos (60 napos ) jogvesztő határidő alatt - a Szövetkezet ellen kell megindítani. A kereset indításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

A perindítás előtt a sérelmet a felügyelő bizottságnak be kell jelenteni, aki arra 10 napon belül köteles válaszolni. A határozat közlésének időpontját a felügyelő bizottságnak történő bejelentés és annak válasza nem módosíthatja.

## **II. Fejezet** **TULAJDONI VISZONYOK A SZÖVETKEZETBEN**

### **II/1.A lakások tulajdonviszonyai**

A Szövetkezetben a lakások a tagok, illetőleg a nem tag tulajdonosok tulajdonában állnak.

### **II/ 2. A lakások elidegenítése esetén**

- a) a tag, illetőleg a nem tag tulajdonos lakásának elidegenítési szándékát a Szövetkezettel való elszámolás céljából az igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni;
- b) az igazgatóság a bejelentésről és a tulajdonosnak Szövetkezettel szembeni tartozásairól, illetőleg azok kiegyenlítéséről köteles igazolást adni, melyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell;
- c) amennyiben az érintett lakást a Szövetkezettel szemben fennálló tartozás miatt az ingatlan tulajdoni lapjára ( a Szövetkezet javára bejegyzett jelzálog jog, vagy végrehajtási jog ) terheli, az ingatlantulajdonos tartozásának kiegyenlítését követően valamennyi felmerült költség és járulék felszámítása után a Szövetkezet igazgatósága vagy ügyvezető elnöke, hozzájárulást adhat az ingatlan tulajdoni lapjára a Szövetkezet javára bejegyzett jog törléséhez,
- d) a ki-, illetőleg a beköltözés időpontjától függetlenül az elidegenítésről (adásvételi szerződés) szóló szerződésben meghatározott időponttól , a Szövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségek az eladót addig a napig terhelik, amíg a vevőnek meg nem adja Vevőnek az ingatlan tulajdon jogának bejegyzéséhez való hozzájárulást. A hozzájáruló nyilatkozaton szereplő naptól kezdődően a vevőt, mint új tulajdonost terhelik az ingatlan terhei;
- e) Az elidegenítésnek az erről szóló szerződésben meghatározott időpontjával a tagsági viszony megszűnik.

### **II/ 3 A Szövetkezet tulajdona**

II/3/1. A Szövetkezet tulajdona:

- a) az épületekhez tartozó földrészek, járdák, illetőleg az árkádok beépítésével kialakított helyiségek;
- b) a II/4. pontban felsorolt épületszerkezetek;
- c) a II/5 pontban felsorolt közös használatra szolgáló területek és helyiségek, illetőleg ezek berendezése és felszerelése;
- d) a II/6. pontban felsorolt központi helyiségek és berendezések;
- e) a gondnoki lakás;
- f) a Szövetkezet célját szolgáló iroda, raktár és más létesítmények, illetőleg vagyontárgyak;

- g) az időlegesen használatba adott nem lakás céljára szolgáló ingatlanok;
- h) az épületekhez tartozó árkádok beépítésével kialakított helyiségekhez tartozó földrésztetek.
- i) A tetőn lévő kazánok, a hozzájuk tartozó vezetékekkel, szerelvényekkel és a hőközpont gépészeti és elektromos berendezései.

#### **II/4. A Szövetkezet tulajdonában álló épületszerkezetek:**

- a) az épületek alapjai;
- b) az épületek függőleges és vízszintes tartószerkezetei a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, folyosó beépítésekben lévő falak kivételével;
- c) a lépcsőházak nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévők kivételével;
- d) az épületek tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények, ereszcatornák, lefolyóvezetékek.

#### **II/5. A Szövetkezet tulajdonában álló közös használatra szolgáló területek és helyiségek, ezek berendezése és felszerelése:**

- a) a kapualjak;
- b) a lépcsőházak;
- c) a szerelő szintek;
- d) a folyosók, melyekből a tulajdonosok legfeljebb 4,5 m<sup>2</sup> nagyságú területet használati díj ellenében igénybe vehetnek.

#### **II/6. A Szövetkezet tulajdonában álló központi helyiségek és berendezések;**

- a) az épületenkénti földszinti szeméttároló helyiségek a csővezetékekkel együtt;
- b) az épületenkénti és emeletenkénti szemétdobók és vezetékeik;
- c) az épületenkénti és emeletenkénti szárító helyiségek;
- d) az árammérők épületenkénti és emeletenkénti helyiségei;
- e) a hőközpont, és a benne lévő berendezések, szerelvények;

- f) a gyermekkocsi és kerékpár tároló helyiségei; (bérbeadás útján hasznosítva)
- g) a felvonók;
- h) a szellőző berendezések a lakásokba történő leágazásokig;
- i) az elektromos hálózat a lakások emeletenkénti központi helyiségben lévő áram-mérőjének belépési pontjáiig;
- j) a híradástechnikai rendszer a lakásokban lévő kaputelefonokig;
- k) a vízvezeték hálózat a fővízmérőtől a lakásokban lévő mellékvízmérők belépő oldali elzáró csapjaiig;
- l) a szennyvízelvezető vezetékek a lakásokban lévő leválasztó szakaszoló szerelvényig;
- m) a fűtővezetékek, a lakásokban lévő fel- és leszálló ágak;
- n) a gázvezetékek a lakásokban lévő (tűzhely előtti) elzáró szerelvényekig;
- o) a szerelősziteken és a tetőszinteken kiépített vezetékek;
- p) tűzvédelmi rendszerek;
- q) villámvédelmi és földelő rendszerek.

II/7. A Szövetkezet tulajdonát és vagyonát az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök köteles biztosító intézetnél biztosítást kötni, továbbá a Szövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség tárgyában felelősségbiztosítást kötni. A biztosítás és a felelősségbiztosítás arányos költsége része a tag és nem tag tulajdonosokat terhelő fenntartási költségnek.

II/8.)- A lakásszövetkezet céljai megvalósítását segítő létesítmények, a szövetkezeti iroda, és az ahhoz tartozó raktárhelyiségek, valamint vagyontárgyak - és a nem lakás céljára szolgáló és bérlők által kialakított helyiségek. A Szövetkezet tulajdonát képezi a Lajos utca 123 ház I emelet 0-es lakása, amelynek hasznosításáról az igazgatóság vagy ügyvezető elnök dönt.

II/9. A raktárhelyiségek üzlethelyiségeknek történő átalakításához a bérlőkkel kötött bérleti szerződések aláírásával a szükséges hozzájárulást a szövetkezet korábban megadta a és az egyes jogi és nem jogi személyekkel, természetes személyekkel kötött megállapodások (bérleti szerződések) alapján, a bérlők a bérleti díjakat a Szövetkezet számlájára folyamatosan teljesíteni kötelesek.

II/10. A Bérlőknek a bérlemény más módon történő hasznosításához és a használat jogának átruházásához az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök hozzájárulása szükséges.

II/11. A lakóépülethez tartozó, a szövetkezet tulajdonában vagy kezelésben álló épületrészek, helyiségek, használatára a - a közgyűlés határozatainak keretei között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére. A Szövetkezet tulajdonában álló raktár illetve tároló helyiségek vonatkozásában a bérleti jog határozott vagy határozatlan időre történő megszerzésére elsődlegesen a szövetkezeti tag tulajdonostársak tarthatnak igényt. Amennyiben a helyiség bérlésére több szövetkezeti tag tart igényt, akkor a jelentkező tagok közül az veheti bérbe a helyiséget, aki sorsoláson elnyerte azt. Amennyiben nincs elegendő szövetkezeti tag, aki bérleti szerződést kíván kötni, akkor a nem tag tulajdonossal, ha ez sincs kellő számban a jelentkezők között, akkor harmadik személlyel is köthet bérleti szerződést az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök.

- a) Az épület helyiségeiben csak a hatályos tűzvédelmi szabályoknak megfelelő tárgyakat, eszközöket, anyagokat lehet elhelyezni. Az elhelyezett tárgyak, eszközök, anyagok sem a Szövetkezet vagyonát sem az ott lakók illetve harmadik személyek személyét, vagyonát nem veszélyeztetheti.
- b) A szövetkezeti tag a vele egy háztartásban életvitelszerűen együtt élő hozzátartozójának átengedheti a helyiségbérletet abban az esetben, ha az a szerződési feltételeket írásbeli nyilatkozatával magára nézve kötelezőnek ismeri el és azt az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök elfogadta.
- c) Az okozott károkért a szövetkezeti tag és annak hozzátartozója egyetemlegesen tartozik helyállni.

II/12. A lakásszövetkezet az alapszabályban, alábbiakban meghatározza a lakásokon belüli építési, szerelési munkák és zajjal járó más tevékenység végzésének és a lakók nyugalmát szolgáló szabályait, illetőleg a közös helyiségek használatára beépítésére vonatkozó leglényegesebb szabályokat is.

II/13A Szövetkezet közgyűlése, ezért az alapszabály VIII. pontjában megalkotja új Házirendjét. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépületek tekintetében irányadó külön jogszabályokban foglalt rendelkezésekkel.

II/14 A Szövetkezeti közös tulajdon elidegenítésére csak valamennyi tag hozzájárulása esetén kerülhet sor.

### **III. Fejezet**

#### **A SZÖVETKEZET SZERVEZETE**

#### **A közgyűlés és a küldöttgyűlés**

**III/1. A közgyűlés a Szövetkezet legfőbb döntéshozó szerve.**

**A közgyűlés:**

**III/ 2 A közgyűlés hatáskörébe tartozik:**

- a) Az alapszabály és más belső szabályzat elfogadása, módosítása. Az alapszabály és más szabályzatok előkészítése az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja feladatköre. Egyéb szabályzat elkészítését a közgyűlés az igazgatóság vagy ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja hatáskörébe teszi át, azzal, hogy annak jóváhagyását a közgyűlés gyakorolja.
- b) Az elnök, igazgatósági tagok vagy az ügyvezető elnök megválasztása, felmentése.
- c) Felügyelőbizottság elnöke vagy tagja megválasztása, felmentése,
- d) A tisztségviselők díjazásának megállapítása.
- e) Az éves beszámoló elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról vagy a veszteség fedezetének forrásáról.
- f) A szövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása.
- g) Belépés más szövetkezetbe, gazdasági társaságba és kilépés onnan, továbbá szövetkezet, gazdasági társulás alapítása, a bevitt vagyoni értékre tekintet nélkül.
- h) Belépés érdekképviseleti szervbe és kilépés onnan.
- i) A tisztségviselők ellen kártérítési per indításának elhatározása, büntető feljelentés megtételéről való döntés.
- j) A lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületrészek használata, hasznosításának módjának megváltoztatása,
- k) Továbbá mindaz, amit a törvény az alapszabály vagy a közgyűlés hatáskörébe utal.

### **III/3 Közgyűlés összehívása**

- a) A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A közgyűlést az ( Elnök ) ügyvezető elnök hívja össze. Soron kívül is össze kell hívni a közgyűlést, ha ezt a tagok legalább 10 százaléka vagy a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja írásban – az ok megjelölésével – indítványozza. Ha az indítványt az ( Elnök ) Ügyvezető elnök nem fogadja el és a közgyűlést 30 napon belül nem hívja össze, akkor a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja összehívhatja.
- b) ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonosok vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés/küldöttgyűlés összehívására.
- c) A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend közlésével írásban kell össze hívni. A meghívó egy példányát lépcsőházanként is ki kell függeszteni, a napirendi pontokkal együtt.
- d) A meghívónak, hirdetménynek tartalmaznia kell
  - Lakásszövetkezet nevét, székhelyét
  - Közgyűlés napirendjét, időpontját, helyszínét
  - Megismételt közgyűlés időpontját, helyszínét
  - A tagok legalább tíz százalékának előzetes indítványára bármely ügyet fel kell venni a közgyűlés napirendjére Ugyanennyi tag indítványozhatja, hogy a közgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet bármely szervének vagy bármely tisztségviselőjének döntését, vagy hogy a közgyűlés döntsön más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyben.

### **III/4.Közgyűlés határozatképessége**

- a) A közgyűlés a tagok legalább felének jelenléte esetén határozatképes. Határozatképtelenség esetén, a 15 napon belüli időpontra az eredetivel,

azonos napirenddel összehívott újabb közgyűlés – az eredeti napirend tekintetében – a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

- b) Ha a törvény másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatokat a jelenlévőtagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza, kivéve azon kérdésekben amelyre a törvény titkos szavazást ír elő. Minden lakást egy-egy szavazat illet meg, függetlenül attól, hogy a lakásnak hány tulajdonosa van. Szavazni a közgyűlésen átvett szavazólappal lehet.

### **III/5.A Közgyűlés szavazással határoz:**

- a) A ( Igazgatósági tagok vagy ) ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja megválasztásáról illetve leváltásáról. A szavazás a jelen lévő tagok több mint felének a szavazatával érvényes. A közgyűlés ebben a kérdésben titkosan szavaz.
- b) A Szövetkezet éves beszámolójáról.
- c) A Szövetkezet Költségvetéséről.
- d) A felügyelőbizottság beszámolójáról.
- e) Rendkívüli fizetési kötelezettségekről
- f) Minden egyéb a Közgyűlés által tárgyalt kérdésben.

Az Alapszabály elfogadása illetve módosítása nyílt szavazással történik, a jelen lévő tagok kétharmadának (2/3) szavazatával.

### **III/6.Minősített határozati döntések**

- a) A Lakásszövetkezetek egyesülésének és szétválásának kérdésében a hatályos Lakásszövetkezeti törvényben foglaltaknak megfelelően kell eljárni és a döntés a jelenlévő szövetkezeti tagok több mint felének a hozzájárulása esetén érvényes.
- b) Ahhoz, hogy a Szövetkezet hitelt vegyen fel a összes tag 4/5-nek a hozzájárulása szükséges.
- c) A Szövetkezeti vagyon elidegenítéséről (II/14 pontban) valamennyi lakótárs, titkosan határoz.
- Amennyiben írásban történik a szavazás, akkor az érvényességhez az összes tag egyöntetű írásbeli hozzájárulása szükséges.
- d) A szövetkezet megszűnéséhez az összes tag egyöntetű hozzájárulása szükséges.

### **III/7.A lakásszövetkezeti tagot írásbeli meghatalmazással is lehet képviselni.**

A meghatalmazáson a Meghatalmazó neve, címe, valamely beazonosításra alkalmas személyi adata és az aláírása, valamint a Meghatalmazottnak a neve, címe és beazonosításra alkalmas személyi adata, valamint két tanú neve, címe és aláírása kell, hogy szerepeljen, vagy megfeleljen a hatályos Ptk. -ban foglaltaknak. A lakásszövetkezet tagja más tulajdonostól legfeljebb 5 szavazásra jogosult

meghatalmazást vehet át és csak ezen korlátok között szavazhat. Nem szövetkezeti tag csak egy szövetkezeti tagot képviselhet, amennyiben érvényes a meghatalmazása.

**III/8.A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni,**  
amelynek tartalmaznia kell

- 1) a megjelent tagok és nem tag tulajdonosok számát,
- 2) a meghatalmazottak nevét meghatalmazásaik számát
- 3) jelenléti ívet
- 4) a tárgyalt ügyek (indítványok) összefoglalását,
- 5) a határozatokat
- 6) a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- 7) Elnök vagy Ügyvezető elnök aláírását
- 8) Jegyzőkönyvvezető nevét, aláírását
- 9) A jegyzőkönyv hitelesítők nevét, aláírását

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a közgyűlésen megválasztott két szövetkezeti tag hitelesíti. A jegyzőkönyvbe minden tag betekinthez, arról a költségek megfizetése után másolatot kérhet.

**III/9 Határozat hozatal közgyűlésen kívül: (Írásbeli Szavazás)**

A Szövetkezet közgyűlés tartása nélkül is hozhat határozatokat, azon kérdések *azon pontok* kivételével, amelyet a törvény a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal, mivel azokban a kérdésekben csak a közgyűlés dönthet.

- a) A szavazás a határozati javaslatról írásban történik.
- b) Az írásbeli szavazás elrendeléséről az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök dönt.
- c) Az írásbeli szavazást, a határozati javaslatokat az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök készíti elő és küldi meg a tagok részére.
- d) A határozattervezet és a szavazólapok kiadásakor a visszaérkezési határidőt meg kell jelölni. A szavazásra az általános szabály szerint 8 nap áll a lakók rendelkezésére, hogy az átvett lapokat az igazgatóságnak vagy az ügyvezető elnöknek visszajuttassák. Az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja hozzájárásával indokolt esetben a határidőt lerövidítheti vagy meghosszabbíthatja. Az általános szabálytól való eltérésről a tagokat tájékoztatni kell, a határozati javaslatokat, fel kell tüntetni, illetve azt, hogy meddig kell a szavazólapokat visszaküldeni. A határozathozatali határidő módosításának az okát meg kell jelölni a tagoknak kibocsátott értesítésben.
- e) A szavazáson minden lakásnak csak egy szavazata lehet függetlenül a lakásban élő szövetkezeti tag tulajdonosok számától. A szavazólap akkor érvényes, ha a szavazó lapot a szavazásra jogosult aláírta és a szavazólapon előre feltüntetett „igen”, „nem” vagy „tartózkodom” szavazási lehetőség valamelyikét megjelölte. Amennyiben több lehetőséget is megjelölt akkor a szavazat érvénytelen.

- f) A szavazás akkor érvényes, ha a szavazásra jogosultak 50%+1 fő határidőben visszaküldi a szavazó lapot. Kivétel azon kérdésekben, amelyekben az alapszabály más érvényességi határt állapít meg.
- g) Amennyiben nem érvényes a Szavazás illetve nem érkezett vissza az érvényességhez szükséges szavazólap szám a kiadástól számított 8 napon belül akkor 60 napon belül a szavazást meg lehet ismételni.
  
- h) A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a szavazásban résztvevő küldöttek/szövetkezeti tagok, ill. nem szövetkezeti tagok számát, a szavazólapok összesített adatait és annak megállapítását, hogy az írásbeli szavazásra előterjesztett javaslat határozattá vált-e, vagy elvetésre került. A jegyzőkönyvet az igazgatóság elnöke, ügyvezető elnök, a felügyelő bizottság elnöke és a szavazatok összeszámlálásánál jelenlévő 2 nem tisztségviselő küldött/szövetkezeti tag ill. nem szövetkezeti tag aláírásával hitelesíti.
- i) Az írásbeli szavazás eredményét a III/10 pontban meghatározottak szerint kell a tagokkal és a nem tag tulajdonosokkal közölni.

### **III/10.Határozatok közzététele**

- a) A közgyűlésen /küldött gyűlésen hozott határozatokról az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök 30 napon belül írásban tájékoztatja a tagtársakat, valamint a nem tagtársakat, ha a döntések valamelyike fizetési kötelezettségét érinti.
- b) Az írásbeli szavazás eredményét az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja állapítja meg és arról 8 napon belül írásban tájékoztatja a lakókat a szavazás eredményéről.

### **III/11.Küldöttgyűlés**

A Szövetkezetben a közgyűlésnek törvényben meghatározott jogosítványait és hatásköreit a küldöttgyűlés is gyakorolhatja. Közgyűlés vagy helyette küldöttgyűlés összehívásáról az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök dönt a napirendi pont/ok fontosságára, illetve a tagság ez irányú kérelmére tekintettel.

- a) A küldöttgyűlést az egyes épületekben emeletenként, öt évre szóló, lakásonként egy-egy szavazattal megválasztott küldött alkotja.
- b) Az 5, egyenként 10 emeletes épületben megválasztott 50 fő küldött aránya a 294 lakást magában foglaló Szövetkezetben 17 %.
- c) A küldöttek kötelesek előzetesen kikérni az őket megválasztók véleményét a küldöttgyűlésen megtárgyalandó ügyekről, és kötelesek őket tájékoztatni a küldöttgyűlésen hozott határozatokról.
- d) A küldöttek az előzetes vélemény kikérése során lakásonként csak egy szavazatot vehetnek figyelembe. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, akkor a tag tulajdonosok egymás között határozzák meg azt az egy tagot, aki képviseli őket. Erről tájékoztatják a küldöttüket.

**III/12.** A Szövetkezeti törvény 21. § értelmében A legalább 100 lakást, vagy használati egységet magában foglaló lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés működését írhatja elő. Ebben az esetben meghatározza a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját és megbízatásuk időtartamát, annak figyelembevételével, hogy a küldöttek létszáma harmincnál kevesebb nem lehet.

**III/ 13.** A küldöttgyűlés - az alapszabály felhatalmazása alapján - a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

**III/ 14.** A küldöttgyűlésen - tanácskozási joggal - a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

**III/ 15.** A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Küldöttgyűlésen az alábbi nem kizárólagos közgyűlési hatáskörbe tartozó kérdésekben is lehet érvényesen határozatot hozni.

- a) házirend és az alapszabály elfogadása, illetőleg módosítása;
- b) az igazgatóság elnökének és tagjainak vagy ügyvezető elnök megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelő bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, felmentése
- d) a tisztségviselők (az igazgatóság elnöke és tagjai, valamint a felügyelő bizottság tagjai) és az alkalmazottak díjazásának megállapítása;
- e) az ügyvezető elnök vagy igazgatóság és a felügyelő bizottság előző évi tevékenységéről szóló beszámolók megvitatása és elfogadása;
- f) a Szövetkezet előző évi költségvetésének, illetőleg annak végrehajtásáról szóló jelentés megvitatása és elfogadása;
- g) a szövetkezet tárgyévi költségvetésének megvitatása és elfogadása;
- h) döntés a tagok, illetőleg a nem tag tulajdonosokat terhelő fenntartási költségről.
- i) döntés a szövetkezet adózott eredményének felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetések elrendeléséről;
- j) döntés a Szövetkezet felújítási alapba történő havi esetenkénti befizetések mértékéről, az alap növeléséről, felhasználásáról, felújítási kölcsön felvételéről és annak mértékéről, a tulajdonosok jogi biztosításáról;
- k) döntés a Szövetkezet tulajdonában lévő épületrészek használatáról illetőleg hasznosításuk módjáról;
- l) döntés a Szövetkezet érdekképviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;

m) felhatalmazás adása az igazgatásának vagy ügyvezető elnöknek pályázaton való részvételre;

n) döntés a Szövetkezet tisztségviselője ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntető feljelentés megtételéről;

o) mindaz, amit törvény, a közgyűlés, illetőleg az alapszabály a küldöttgyűlés hatáskörébe utal.

**III/ 16.** A /küldöttgyűlés évente legalább egyszer ülésezik. Az igazgatóság vagy ügyvezető elnök az időpont előtt legalább 15 nappal írásban és jól látható helyen kifüggesztett hirdetmény útján hívja össze. A meghívónak és a hirdetménynek tartalmaznia kell

- a) a Szövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a gyűlés idejét és helyét;
- c) a megismételt gyűlés idejét és helyét
- d) a javasolt napirendet.

**III/ 17.** Kötelező a /küldöttgyűlés összehívása, ha ezt a tulajdonosok legalább 10 százaléka vagy a felügyelő bizottság írásban az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság vagy ügyvezető elnök nem fogadja el, illetőleg legkésőbb 30 napon belül közgyűlést/küldöttgyűlést nem hív össze, az azt követő 15 napon belül a felügyelő bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonosok vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés/küldöttgyűlés összehívására.

**III/ 18.** A küldöttgyűlés határozatképes, ha döntéseinek meghozatalában a küldöttek vagy közgyűlés esetén a jelenlévő szövetkezeti ill. nem szövetkezeti tagok több mint a fele részt vett. Határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlést nem lehet tartani. Ebben az esetben más időpontban új küldöttgyűlést más tartalommal kell összehívni. Megismételt közgyűlést azonban 15 napon belül azonos tartalommal lehet tartani,

**III/19.** A küldöttek vagy szövetkezeti tagok legalább 10 százalékanak írásbeli indítványára a III/2/f-g.) pontban meghatározottak kivételével bármely ügyet fel kell venni a gyűlés napirendjére.

**III/20.** A küldöttgyűlés a III/2/f-g.) pontban meghatározottak kivételével minden ügyben dönthet.

A küldöttgyűlés határozatait a jelenlévő küldöttek több mint felének szavazatával nyílt szavazással hozza. A tisztségviselők megválasztása azonban titkos szavazással történik. A III/15. a) és g)–j) pontokban meghatározott kérdésekben a határozat érvényességéhez küldöttgyűlés esetén a megjelent küldöttek többségének szavazata szükséges.

**III/21**A küldöttgyűlésen minden küldöttnek, ill. lakásonként (ingatlanonként) a egy

szavazata van.

**III/22.** A küldöttgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell

- a) a Szövetkezet nevét;
- b) a gyűlés idejét és helyét;
- c) a gyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott 2 küldött 2 szövetkezeti tag ill. nem szövetkezeti tag nevét;
- d) a megjelent küldöttek, a szövetkezeti tagok ill. nem szövetkezeti tagok számát
- e) a megjelent nem tag tulajdonosok nevét;
- f) a gyűlés határozatképességének megállapítását;
- g) a gyűlés napirendjét;
- h) a tárgyalt ügyek összefoglalását
- i) a gyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat

A megjelent küldöttek szövetkezeti tagok személy nevét tartalmazó és általuk aláírt, valamint a megjelent nem tag tulajdonosok nevét tartalmazó és általuk aláírt jelenléti íveket csatolni kell a jegyzőkönyvhöz. A jegyzőkönyvet a gyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyvvezető és a gyűlés által a hitelesítésre megválasztott 2 küldött/ 2 szövetkezeti tag ill. nem szövetkezeti tag aláírásával hitelesíti.

A jegyzőkönyvbe a Szövetkezet bármely tagja betekinthes és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet,

Az igazgatóságnak a gyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban a gyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés/ hirdetmény útján közölnie kell. A nem tag tulajdonosokkal csak a lakásukkal kapcsolatos fizetési kötetzettségek előírásaira és teljesítésére vonatkozó határozatokat kell közölni.

### **A tisztségviselők**

**III/23 A szövetkezet tisztviselői**

- a) az igazgatóság elnöke/ vagy ügyvezető elnök
- b) az igazgatóság 2 tagja
- c) a felügyelő bizottság elnöke

d) a felügyelő bizottság 2 tagja

e) a felügyelő biztos

**III/24** A Szövetkezet közgyűlése/küldöttgyűlése titkos szavazással ötévi időtartamra választja meg a tisztségviselőket.

**III/25** A közgyűlés /küldöttgyűlés külön választja meg

a) az igazgatóság elnökét, aki egyúttal a szövetkezet elnöke, / vagy ügyvezető elnököt

b) az igazgatóság 2 tagját és

c) a felügyelő bizottság elnökét

d) a felügyelő bizottság 2 tagját

e) vagy felügyelő biztost

Nem választhatók felügyelő bizottsági elnöknek és tagnak az igazgatóság elnöke és tagjai. A szövetkezet közgyűlése – 5 éves időtartamra – titkos szavazással 3 tagú igazgatóságot 1 fő elnökkel választhat, vagy ügyvezető elnököt, illetve 3 tagú felügyelő bizottságot 1 fő elnökkel választhat, vagy felügyelő biztost.

**III/26** A Szövetkezet Közgyűlése csak lakásszövetkezeti tagot választhat az igazgatóság tagjává, ügyvezető elnöknek harmadik személy is választható. Abban az esetben, ha a Közgyűlés igazgatóságot választ, akkor az ügyvezető elnök helyett a Szövetkezet elnöke megnevezést kell érteni és használni.

### **Ügyvezető elnök**

**III/27** A ügyvezető elnök jelen alapszabálynak és az érvényes jogszabályoknak és a közgyűlési határozatoknak megfelelően szervezi és irányítja a szövetkezet működését és gazdálkodását.

**III/28** Az ügyvezető elnök a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét, jóváhagyja – alapszabályi felhatalmazás alapján - a számviteli törvény alapján előírt szabályzatokat, a lakásszövetkezet számviteli politikáját, számlázási rendet, értékelési és leltározási szabályzatot, továbbá egyéb szabályzatokat. Kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a belső szabályzat által hatáskörébe utalt munkáltatói és egyéb jogokat. Az ügyvezető elnök felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

- III/29** Az ügyvezető elnök dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe. Az ügyvezető elnök feladata továbbá a bérleti szerződések megkötése és a bérleti szerződések érvényesítése, a szövetkezet érdekeinek képviselése. Tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
- III/30** Az ügyvezető elnök évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, tevékenységéről és előterjeszti a költségvetést. Év közben alkalmasszerűen vagy szükség esetén tart konzultációt a felügyelőbizottság elnökével vagy tagjaival. A konzultációt a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja is indítványozhatja, amelyre az ügyvezető elnök köteles 8 napon belül időpontot adni.
- III/31** Az ügyvezető elnök gondoskodik az épület karbantartásáról és üzemeltetéséről. Irányítja és ellenőrzi a lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon kezeléséről, használatáról és megóvásáról. Államigazgatási szerv vagy egyéb szakértő által megállapított hiányosságokat rövid úton a szerv által megjelölt időpontig köteles kijavíttatni. Lejárt fizetési kötelezettséget, vagy egyéb közgyűlési határozatot nem teljesítő tagokkal és nem tagokkal, valamint bérlőkkel szemben érvényesíteni köteles. A felügyelőbizottság elnökével vagy tagjaival közösen dönt az alapszabályban, illetve közgyűlési határozatban foglalt rendelkezéseket megszegő szövetkezeti tag kizárásról illetve visszavételéről.
- III/32** Gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről és megóvásáról. Olyan javaslattal élhet a közgyűlés felé, amely a Szövetkezet érdekét védi, illetve olyan tagi javaslattal szemben, amely jelentős mértékben befolyásolná a szövetkezet vagyoni helyzetét, kifogást emelhet. A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja közös döntésével, rendkívüli esetben – egy évben egyszer - a befizetési kötelezettségek mértékét a költségeket érintő rendkívüli lakossági áremelés esetén a lakásszövetkezetre eső arányára vonatkozó javaslatot tehet a Közgyűlésnek, amelyet lehető legrövidebb időn belül köteles összehívni. Erről a lakóközösséget (tagokat, és nem tagokat) a meghívóban részletes indoklással alátámasztva köteles tájékoztatni, a felügyelő bizottság előzetes véleményével egyetemben.
- III/33** Az ügyvezető elnök a közös tulajdon működtetése érdekében jogosult belső rendelkezéseket készíteni, amelyeket a tagsággal elfogadtat, és betartásukról gondoskodik. Tulajdonosváltás esetén a tulajdonos kérésére minden esetben a közös költségtartozásról díjmentes igazolást köteles kiadni a szövetkezeti tag tulajdonosnak.
- III/34** Az ügyvezető elnök megbízatása visszahívással, lakásszövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással, vagy tartós betegség fennállása esetén (hat hónap) valamint halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg. Ha az ügyvezető elnök megbízatása idő előtt szűnik meg, a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja a választás előkészítését és lebonyolítását köteles megszervezni és lebonyolítani. (időközi választás)

**III/35** Amennyiben a Szövetkezet igazgatóságot választott, akkor az igazgatóság minden félévben köteles ülést tartani, arról jegyzőkönyvet felvenni, amennyiben a Szövetkezet működését jelentősen érintő határozatot hozott. Az igazgatósági ülést az elnök vezeti. A döntések meghozatalára tartott szavazás során szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

**III/36** A Közgyűlés döntése alapján a lakásszövetkezet ügyeinek intézését ügyvezető elnök is elláthatja. Amennyiben a Közgyűlés ügyvezető elnököt választ, úgy hatáskörére, működésére és jogállására az igazgatóságra és az igazgatóság elnökére előírt szabályokat megfelelően kell alkalmazni. A tisztség betöltéséhez szükséges, hogy a jelölt rendelkezzen ingatlankezelői/társasház kezelői szakképesítéssel valamint megfelelő szakmai felelősség biztosítással.

Vezető tisztségviselőnek csak olyan személy választható, akinek semmilyen jogcímen nincs tartozása a lakásszövetkezet felé. Amennyiben a vezető tisztségviselőnek a megválasztásának időtartama alatt tartozása keletkezik, úgy azt összeférhetlenségi oknak kell tekinteni, és a vezető tisztségviselő köteles az összeférhetlenséget haladéktalanul megszüntetni, vagy a tisztségéről lemondani. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Felügyelőbizottság jogosult a vezető tisztségviselővel kapcsolatos összeférhetlenségi ok megszüntetése érdekében a szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni.

**III/37** Egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztségviselővé, de a jelölésről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen írásban köteles tájékoztatni.

**III/38** Nem lehet tisztségviselő

- a) akit bíróság gondnokság alá helyezett;
- b) akit bűncselekmény miatt elítéltek addig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- c) aki a Szövetkezet által meghatározott szakmai követelményeknek nem felel meg;
- d) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet;
- e) aki bármelyik tisztségviselőnek a Ptk.-ban meghatározott közeli hozzátartozója, illetőleg élettársa.

**III/39** A közgyűlés/küldöttgyűlés a tisztségviselők részére tiszteletdíjat állapíthat meg.

**III/40** Az igazgatóság elnöke és tagjai vagy ügyvezető elnöke a Szövetkezettel munkaviszonyban is állhat. A munkaviszony létesítését, megszüntetését és az alpbért a közgyűlés/küldöttgyűlés határozza meg. A munkáltatói jogokat is a közgyűlés/küldöttgyűlés gyakorolja.

**III/41** A tisztségviselők az ilyen feladatokat ellátó személyektől elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a Szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelnek. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott vagy az intézkedés ellen a felügyelő bizottság feladatait ellátó személynél írásban tiltakozott. A tisztségviselők kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

**III/42** A tisztségviselő megbízatása megszűnik

- a) a tisztségviselő halálával;

- b) a megbízatás időtartamának lejártával;
- c) a tisztségviselőnek a küldöttgyűléshez/közgyűléshez intézett lemondásával;
- d) a küldöttgyűlésnek/közgyűlésnek titkos szavazással hozott felmentő határozatával;
- d) a tisztségviselő szövetkezeti tagsági viszonyának megszűnésével;
- e) ha a tisztségviselő a megbízatásával való összeférhetetlenséget vagy kizáró okot annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg, és ezt hitelt érdemlően az igazgatóságnak nem igazolja.

- III/43** A III/40. b)-f) pontokban meghatározottak szerint megszűnt megbízatású tisztségviselő változatlan díjazás ellenében az igazgatóság írásbeli felkérése alapján köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb 90 napig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a Szövetkezet tevékenységének ellátásában.
- III/44** Ha a tisztségviselő megbízatása az ötévi megbízatási időpont lejárta előtt véget ér, illetőleg megszűnik, akkor időközi választással pótolni kell. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az így megválasztott tisztségviselő megbízatása a rendes választás megbízási időpontjában jár le.
- III/45** A megszűnt megbízatású és a helyére megválasztott új tisztségviselő köteles a feladatkörrel kapcsolatos átadás-átvételi eljárást - az átadásra kerülő iratok és folyamatban lévő ügyek jegyzékét is tartalmazó -, mindkettejük által aláírt jegyzőkönyvben rögzíteni. Ugyanígy kell eljárni a rendes tisztújítás esetében is.

### **Az igazgatóság**

- III/46** Amennyiben a Közgyűlés 3 fős igazgatóságot választ akkor annak tagja az lehet, aki legalább középiskolai végzettséggel rendelkezik és Szövetkezeti tag.

### **III/47 Az igazgatóság**

- a) a küldöttgyűlés/közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a Szövetkezet tevékenységét;
- b) megalkotja a Szövetkezet- a számvitelről szóló törvényben meghatározott számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, más, a Szövetkezeti Törvényben meghatározott belső szabályzatokat;
- c) irányítja és ellenőrzi a Szövetkezet gazdálkodását, számvitelét és ügyvitelét;
- d) gondoskodik a Szövetkezet vagyonának kezeléséről, fenntartásáról, megóvásáról, hasznosításáról, beleértve a tulajdonosok által nem használt helyiségek és létesítmények hasznosítását is;
- e) kialakítja és irányítja a Szövetkezet munkaszervezetét;
- f) gyakorolja a Szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat;
- g) megemelheti, illetőleg csökkentheti a befizetési kötelezettségek mértékét a költségeket érintő hatósági árváltozásoknak a Szövetkezetre eső mértékének arányában;

h) kidolgozza és a küldöttgyűlés elé terjeszti a felújítási kölcsön, illetőleg hitel felvételét és ennek összegszerűségét megalapozó, műszakilag alátámasztott adatokat, valamint a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjére, a tagokra és a nem tag tulajdonosokra háruló kötelezettségekre vonatkozó számításokat;

i) kezdeményezi a fizetési kötelezettségüket ideértve az áthárított közüzemi szolgáltatást is (hulladékszállítási díj, gázdíj, vízdíj) ill. a felvett hitel esetén a törlesztő részletet nem teljesítő tagokkal és nem tag tulajdonosokkal szembeni eljárást.

Ami a fizetési határidő megjelölésével, írásban történő felszólítást, ennek eredménytelensége esetén a bírósági fizetési meghagyás kibocsátását illetőleg a tulajdonra történő jelzálogjog bejegyzést és fizetés esetén, annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatokat jelenti;

j) köteles kiadni a lakások elidegenítéséhez, illetőleg az időleges vagy állandó használati jog átruházásához a II/2 b) pontban meghatározott írásbeli nyilatkozatot;

k) köteles 30 napon belül írásban válaszolni a tagnak a Szövetkezettel kapcsolatos írásbeli megkeresésére, az abban feltett kérdésekre;

l) dönt minden a Szövetkezetet érintő olyan ügyben, ami nem tartozik a Szövetkezet más szervének a hatáskörébe.

**III/48** Az Igazgatóság testületként látja el feladatát, de egyes feladatok ellátására tagjait is megbízhatja.

**III/49** Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek/ küldöttgyűlésnek felelős. Évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek/ küldöttgyűlésnek tevékenységéről, a Szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi tevékenységéről, valamint előterjeszteni az éves költségvetést és az annak végrehajtásáról szóló jelentést.

**III/50** Az igazgatóság tevékenységét munkaterv szerint végzi. Üléseit soron kívül össze kell hívni, ha azt bármelyik igazgatósági tag, a felügyelő bizottság vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az indok megjelölésével indítványozza. Ülése határozatképes, ha azon legalább 2 igazgatósági tag jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az igazgatóság határozatait folyamatos sorszámmal a keltezés és a szavazati arányok feltüntetésével naplóban kell rögzíteni.

### **A felügyelő bizottság.**

**III/51** A közgyűlés/ küldöttgyűlés a felügyelő bizottság feladatainak ellátásra és a könyvvizsgálatra a Szövetkezet három tagját tisztségviselőként felügyelő bizottság feladatait ellátó személynek választja meg. A Szövetkezet a felügyelő bizottság feladatait ellátó személlyel munkaviszonyt nem létesíthet, de részére a közgyűlés/küldöttgyűlés tiszteletdíjat állapíthat meg.

**III/52** A felügyelő bizottsági tagként a szövetkezet közgyűlése nem csak lakszövetkezeti tagot választhat meg, de legalább középfokú pénzügyi, gazdasági, jogi vagy műszaki

végzettséggel vagy ismeretekkel rendelkező személy választható.

**III/53** A felügyelő bizottságnak feladata a tagok érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzés és az ennek során szerzett tapasztalatok alapján szükségesnek mutatkozó intézkedések kezdeményezése.

**III/54** A felügyelő bizottság jogosult

- a) a Szövetkezet működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálni, b) a Szövetkezet irataiba betekinteni;
- c) a Szövetkezet tagjaitól és nem tag tulajdonosaitól felvilágosítást, az igazgatóság tagjaitól vagy ügyvezető elnökétől és a Szövetkezet alkalmazottaitól felvilágosítást és iratok bemutatását kérni, aminek teljesítését az igazgatóság tagjai vagy az ügyvezető elnök nem tagadhatják meg;
- d) az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök figyelmét felhívni, hogy a jogszabályokban, az Alapszabályban, valamint a köz- és a küldöttgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- e) indítványozni az igazgatóság vagy egyes tagjainak, illetve az ügyvezető elnök felmentését, felelősségre vonását;
- f) a közgyűlés/küldöttgyűlés összehívására, ha az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök nem tesz eleget az erre vonatkozó kötelezettségének;
- g) az éves beszámolóban a közgyűlés/ küldöttgyűlés részére történő véleményezésére, aminek hiányában a beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- h) a közgyűlésnek/ küldöttgyűlésnek javaslatot tenni a tisztségviselők és az igazgatóság illetve az ügyvezető elnök díjazásának mértékére;
- i) egyeztetést végezni a Szövetkezeten belüli jogsértések, érdeksérelmek ügyében és a tagsági jogvitákban;
- j) tanácskozási joggal részt venni Szövetkezet bármely testületének ülésén.

**III/55** A felügyelő bizottság tevékenységéről a közgyűlésnek/küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

**III/56** Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek értesíteni a felügyelő bizottság feladatait ellátó személyt, és lehetővé tenni közreműködését.

## A Szövetkezet képviselete

- III/57** A szövetkezetet az ( Elnök vagy ) ügyvezető elnök képviseli, e jogkör harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet.
- III/58** Az ( Elnök vagy ) ügyvezető elnök cégjegyzési joga önálló. Más felügyelő bizottsági tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két (2) - képviseleti jogkörrel felruházott - személy együttes aláírása szükséges.
- III/59** A Szövetkezet képviseleti jogának egy részét külön megbízás alapján az ügyvezető elnök delegálhatja ügyvédre, jogtanácsosra, vagy olyan érdekvédelmi szervezetre, amelynek a Szövetkezet a tagja.
- III/60** Nem képviselheti a Szövetkezetet az, aki az összeférhetlenségi előírások szerint a tárgyban saját maga vagy hozzátartozója szerint érdekelt.
- III/61** Kölcsön- vagy hitelszerződés megkötéséhez a közgyűlési felhatalmazás mellett, az elnök és a felügyelő bizottság elnökének az együttes aláírása szükséges. Míg a Szövetkezet bankszámlájáról való rendelkezéshez ( Elnök vagy ) ügyvezető elnök aláírása szükséges.

#### **A felügyelő biztos**

- III/62** A felügyelő biztost közgyűlés választja meg 5 (öt) év időtartamra. Munkáját előre elkészített éves munkaterv alapján végzi.
- III/63** A felügyelő biztos hatásköre részben megegyezik a 2004. CXV. Törvény 26 § (2) bekezdésében foglaltakkal, részben pedig azon túlmenően is jogosult és köteles az alább feladatok ellátására:
- a.) folyamatosan ellenőrzi a szövetkezet gazdasági tevékenységét,
  - b.) ellenőrzi a pénzügyi bizonylatokat,
  - c.) ellenőrzi az éves költségvetési terv betartását,
  - d.) a felügyelő biztos munkájáról évente a közgyűlésnek beszámol,
  - e.) a szövetkezet irataiba korlátozás nélkül betekinhet,
  - f.) munkájának eredményessége érdekében az Igazgatóságtól vagy az ügyvezető elnöktől tájékoztatást kérhet,
  - g.) az Igazgatóság ülésein tanácskozási joggal részt vehet,
  - h.) az ellenőrzésre jogosult állami szervekkel együttműködik,
  - i.) a tagsági jogvitákban egyeztető hatáskört gyakorol.
- III/64** A felügyelő biztost tiszteletdíj illetheti meg, melynek összegét a közgyűlés az éves költségvetés keretében határozza meg.

- III/65** A tisztségviselők alapszabályban külön nem szabályozott  
- hatáskörét,

- összeférhetetlenségi viszonyait,
  - kizáró feltételeit,
  - felelősségi szabályait
- a 2004. CXV. Törvény 29. - 33. §-aiban foglalt rendelkezései szabályozzák

#### **IV. Fejezet** **TAGSÁGI VISZONY**

##### **IV/1 A tagsági viszony létrejötte:**

A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál tilos hátrányos megkülönböztetést tenni faj, szín, nem, nyelv, vallás, politika, vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyon, születési, vagy egyéb helyzet szerint.

##### **IV/2 A Szövetkezetnek az lehet a tagja, aki**

a) A II. fejezetben meghatározott lakóépületekben lévő lakás tulajdonosa; lakástulajdonnal vagy résztulajdonnal rendelkeznek a Szövetkezeti lakóházban, illetve a Szövetkezeti lakóházban lévő lakás hasznélvezői. Cselekvőképességében korlátozott személy törvényes képviselőjének hozzájárulásával kérheti tagfelvételét. Nem magyar állampolgár akkor lehet a szövetkezet tagja, ha a Szövetkezeti házban ingatlantulajdont szerzett.

b) Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, külföldi jogi személy, ha a lakás tulajdonjogát megszerezte.

c) Amennyiben a belépési nyilatkozat kitöltésével vállalja, hogy a lakásszövetkezettel szembeni közös költség és egyéb kötelezettségeinek nem teljesítése esetén a Szövetkezet igényérvényesítése során az igény érvényesítés jogcímeit nem vitatja.

A belépése előtt született közgyűlési határozatokat, a Szövetkezet Alapszabályát, amely minden lakóra vonatkoznak, magára nézve kötelezőnek ismeri el és vállalja azok betartását és - ha nem saját maga használja a lakást, akkor azok – betartatását, mindazokkal, akik számára szívésségi vagy szerződéses alapon a lakás használati jogát átengedte. Továbbá elfogadja, hogy a szívésségi vagy szerződéses lakáshasználók magatartásáért a Szövetkezet és tagjai irányában közvetve felelősség terheli) vállalja, hogy az Alapszabálynak megfelelően előírt fizetési, illetőleg más kötelezettségeket teljesíti;

d) Ha a lakásnak több tulajdonosa van, mindegyike kérheti tagfelvételét a szövetkezetbe, de tudomásul veszi, hogy a közgyűlésen egy lakásnak csak egy szavazati joga van. Ha több tulajdonos van és valamennyien részt kívánnak venni a közgyűlésen, akkor csak egyetlen érvényes szavazatot adhatnak le. Amennyiben a tagok között nincs egyetértés a szavazással kapcsolatban, akkor szavazatuk érvénytelen.

e) hozzájárul természetes személy esetén közüzemi díj tartozásának a Szövetkezet javára történő levonásához amennyiben azt a Szövetkezet helyette kifizette, ilyen

esetben a Szövetkezet igény érvényesíthetőségét nem vitatja. A közös költséget azonnali beszédési megbízás útján vagy kézpénzben esetleg átutalással vállalja teljesíteni.

f) a c)-e) pontokban meghatározottakról írásban nyilatkozik.

**IV/3** A tagfelvételtől az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja közösen, az írásbeli kérelem benyújtását követő 30 napon belül dönt.

**IV/4** Az IV/2 pontban meghatározott feltételeknek megfelelő kérelmező tagfelvételi kérelme nem utasítható el. A felvételi kérelem elutasítása miatt jogorvoslattal a közgyűlésnél, vagy a területileg illetékes bíróságnál lehet élni

**IV/5** Az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök döntéséről a belépni kívánó személyt értesíteni, a közgyűlést/ küldöttgyűlést tájékoztatni kell.

**IV/6** A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

**IV/7** A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke vagy az igazgatóság a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, az új tag a belépésekor köteles a szükséges adatokat megadni. A már tag tulajdonostárs kérésére kért adatokat 30 napon belül pótolni köteles. Az adatok csak a hatályos adatvédelmi szabályoknak megfelelően kérhetőek és kezelhetőek.

#### **IV/8 A tagság megszűnik, ha**

a) a tag meghal;

b) nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;

c) a tag a Szövetkezetből való kilépést az igazgatóságnak írásban bejelenti, ennek megtételétől számított 30-ik napon;

d) a tagnak a lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik;

e) a tagot az igazgatóság kizárja;

f) a Szövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

#### **IV/9 Az igazgatóság a tagot a Szövetkezetből kizárhatja, ha**

a) a tag a Szövetkezet érdekét súlyosan sértő, vagy veszélyeztető magtartást tanúsít;

b) a tag a tagsági viszonyból eredő kötelességének 3 hónapig megszakítás nélkül felszólítás ellenére nem tesz eleget;

c) a tag felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabályban, az Alapszabályban, a Szövetkezet Törvényben, illetőleg az igazgatóság által megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét;

d) a tag vagy a vele együtt lakó személyek a közös helyiségek állagát, az ott lévő vagyontárgyakat rendeltetés ellenesen használják vagy rongálják;

e) a tag vagy a vele együttlakó személyek az épület karbantartását, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák;

f) a tag vagy a vele együttlakó személyek az állampolgári együttélés követelményeivel, a Szövetkezet házirendjével ellentétes, botrányos magatartást tanúsítanak.

#### **IV/10 A kizárásról az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök dönt.**

Az igazgatóságnak vagy az ügyvezető elnöknek a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot írásban meg kell hívni. Nem halasztó hatályú az ülés megtartására, ha a meghívás ellenére a tag nem jelenik meg.

A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban kell közölni.

A kizárási határozat ellen a tag jogorvoslatért a közléstől számított 30 napon belül írásban a küldöttgyűléshez/közgyűléshez fordulhat. Ebben az esetben az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök köteles, a következő esedékes, küldöttgyűlésen/közgyűlésen napirendi pontként felvenni a tag kizárásával kapcsolatos jogorvoslati kérelem elbírálását. Amennyiben a közgyűlés megváltoztatja az igazgatóság döntését úgy a tag tagsági viszonyát visszamenőlegesen a a kizárás napjával vagy a Közgyűlés által meghatározott más időponttal is visszaveheti a tagjai sorába.

**IV/11** A kizárásról hozott határozat ellen a tag bíróságtól kérhet jogorvoslatot, de a keresetindításnak a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya.

**IV/12** A tagsági viszony megszűnésének időpontja a kizárásról hozott határozat közlésétől számított 61. nap, kivéve, ha a határozat későbbi időpontot állapít meg, illetőleg, ha a tag kérésére összehívott közgyűlés/ küldöttgyűlés, vagy bíróság a közléstől számított 60 napon belül benyújtott kereset alapján a határozatot megváltoztatja.

**IV/13** A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, illetőleg örökösével a jogszabályban előírtak szerint el kell számolni, legkésőbb a megszűnéstől számított 60 napon belül. A volt tag, illetőleg örököse a Szövetkezet részére - a túlfizetések kivételével - teljesített befizetések visszatérítését a Szövetkezettől nem követelheti.

#### **IV/14 A tagsági viszony megszűnése esetén a taggal, örökösével vagy jogutódjával el kell számolni.**

- a) A tag és nem tag lakótárs a túlfizetésein kívül egyéb, a Szövetkezet részére teljesített befizetéseit vissza nem követelheti. (Pl: bérleti díjak, stb.)
- b) A lakását elidegeníteni kívánó lakótárs, (tag és nem tag) ezen szándékát írásban köteles bejelenteni, elszámolni, esetlegesen fennálló tartozásait megfizetni. Az elszámolásról a szövetkezet igazolást állít ki. A fenti elszámolás elmaradásából eredő minden költség és kár a lakótársat terheli. Az új lakótárs részére a korábbi lakó köteles az elszámolás megtörténtét igazolni.
- c) A kizárt tag a tagsági viszonyának visszanyeréséig meghatározott közös költséget köteles megfizetni.

#### **IV/15 A Szövetkezet tagjának joga, hogy**

- a) részt vegyen a Szövetkezet tevékenységében;
- b) igénybe vegye a Szövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat;
- c) küldöttgyűlésen/ közgyűlésen tanácskozási - szavazati - joggal részt vegyen ott felszólaljon, javaslatot tegyen a Szövetkezet működésére, gazdálkodására;

- d) a Szövetkezetben tisztséget viseljen, (jogi személy képviselője nem lehet tisztségviselő),
- e) a Szövetkezetre vonatkozóan bármely tisztségviselőtől tájékoztatást kérjen, illetőleg a kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen;
- f) az Alapszabályról, közgyűlési/küldöttgyűlési határozatról, illetőleg az e) pontban meghatározott iratokról a másolási költség megfizetése mellett másolatot kérjen;
- g) a Szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelő bizottság feladatait ellátó személynél vagy a Szövetkezet más szervénél tájékozódjon és az általa tapasztalt hiányosságokat tudomásukra hozza,
- h) a közös használatú helyiségeket, felszereléseket, berendezéseket a Házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja;
- i) a lakóépületekhez tartozó és a Szövetkezet tulajdonában álló földrészletet és épület részeket a közgyűlés/ küldöttgyűlés határozatainak keretei között a többi tulajdonos jogának vagy jogos érdekeinek sérelme nélkül használja.

#### **IV/16. A szövetkezet tagjának kötelezettsége, hogy**

- a) teljesítse az Alapszabályban, a házirendben, illetőleg a közgyűlés/küldöttgyűlés vagy az igazgatóság határozataiban részére előírt kötelezettségeket;
- b) az Alapszabály és a Házirend rendelkezéseit, a közgyűlés/ küldöttgyűlés és az igazgatóság határozatait betartsa;
- c) a Szövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje;
- d) a tőle elvárható módon végezze el a Szövetkezet érdekében vállalt munkát;
- e) rendeltetésszerűen, más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül használja a tulajdonában, illetőleg használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget és gondoskodik annak fenntartásáról, karbantartásáról;
- f) a tulajdonában, illetőleg használatában álló lakásban a tervezett építkezésről, felújításról, korszerűsítésről a munkálatok megkezdése előtt értesítse az igazgatóságot;
- g) tegye lehetővé és tűrje, hogy a lakásban a Szövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a Szövetkezet tulajdonán elvégzendő karbantartási, felújítási vagy korszerűsítési célból, a tag szükségtelen háborgatása nélkül bejuthasson;
- h) az igazgatóság által meghatározott módon a tárgy hó 15. napjáig eleget tegyen az Alapszabály szerint részére megállapított befizetési kötelezettségnek, illetőleg ennek elmulasztása esetén a kötelezettség teljesítésén túl megfizesse az igazgatóságtól kapott írásbeli felszólításban meghatározott késedelmi díjat, megtérítse a jogi úton történő behajtással kapcsolatos költségeket.
- i) Azok a tulajdonosok, akik ingatlanjaikat nem lakás céljára használják, ahol napi rendszerességgel ügyfélforgalmat bonyolítanak le (irodák, rendelők stb.) vagy ilyen célra kiadják, karbantartási hozzájárulást kötelesek fizetni, havi gyakorisággal.

j.) Ha a közgyűlés pótbefizetési kötelezettséget állapít meg, úgy azt a határozatban előírt mértékben és időpontban teljesítse.

k.) A lakás tulajdonosa köteles elidegenítési szándékát az ügyvezető elnöknek vagy az igazgatóságnak igazolható módon bejelenteni, és a szövetkezet felé fennálló kötelezettségeiről (nullás) igazolást kérni, illetve elköltözése előtt valamennyi fennálló tartozását kiegyenlíteni.

l.) A szövetkezeti tag a közgyűlés által a szövetkezeti tagra vonatkozó és a lakás négyzetmétere alapján megállapított mindenkori közös költség összegét köteles megfizetni.

m.) A nem szövetkezeti tag számára, illetve azon Szövetkezeti tag lakótárs számára, aki nem lakhatására használja a lakást, hanem azt egyéb módon hasznosítja, a közgyűlés az alábbi fizetési kötelezettségeket írhatja elő:

Ezen lakótársak a szövetkezeti tag számára megállapított közös költség 2.5-szeresének a megfizetésére kötelezhetőek.

o) Minden szövetkezeti tag köteles a lakásába a vízórát beszereltetni és annak állását a megadott időben a szövetkezeti irodába lejelenteni.

p) Minden új lakástulajdonos, aki kéri a szövetkezeti tagságát, köteles személyesen, vagy írásban szövetkezetnek igazolni a tulajdon szerzését és megadni azokat az adatokat, amelyek alapján beazonosítható, mint tulajdonos. Bejelenteni az elérhetőségét, amin a közös költség és egyéb fizetés kötelezettségének érvényesítése érdekében elérhető.

q) Ha a tag a szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére felszólítani (írásban). Ha a második írásbeli felszólítás szabályszerű kézbesítés után eredménytelen marad, az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja kezdeményezheti a szövetkezeti tag kizárását és a követelés jogi úton való érvényesítését fizetési meghagyásos eljárás útján, vagy az ingatlan tulajdoni lapjára történő jelzálogjog bejegyzésével.

r) Amennyiben az ügyvezető elnök vagy igazgatóság az egyéb jogi úton történő igény érvényesítési lehetőségeket kimerítette és a szövetkezet a peres vagy peren kívüli eljárás után a végrehajtási jogát az adós ingatlanára bejegyeztette, de azokból a jelentős tartozás megfizetése nem várható, a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja hozzájárulásával kérheti, hogy az adóssal szemben kezdeményezze az ingatlan árverési eljárást.

#### **IV/17 A Szövetkezetben nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei:**

a) A szövetkezetben nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok- és terhelik mindazok a kötelezettségek amelyek a tag tulajdonos megilleti, illetőleg terhelik, kivéve a Szövetkezet vállalkozási bevételeit és az ezekkel kapcsolatos költségeket,

b) A közgyűlésen/ küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos tárgy évi költségvetésről és igazgatósági, ügyvezetői beszámolóiról szóló döntés során szavazati jog illeti meg. Ebben az esetben a közgyűlés/ küldöttgyűlés

határozatképességének, illetőleg a szavazás eredményének megállapításánál a nem tag tulajdonost is figyelembe kell venni.

c) A Szövetkezet a nem tag tulajdonosokról is a IV/18. meghatározott adatokat tartalmazó nyilvántartást köteles vezetni annak figyelembe vételével, hogy ebben nem a tagságra, hanem a tulajdonra vonatkozó adatokat kell szerepeltetni

d) Az Alapszabály hatálya alá tartozó épületekben lakó nem tag tulajdonosok is kötelesek az Alapszabály, a Házirend rendelkezéseit, illetőleg a közgyűlés/küldöttgyűlés az igazgatóság határozatait betartani.

**IV/18** A tag vagy a nem tag tulajdonos köteles az igazgatóságnak vagy az ügyvezető elnöknek bejelenteni és hozzájárulni ahhoz, hogy az nyilvántartásba vegye IV.7. pont szerint.

a) lakcímét;

b) természetes személy esetén az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait és nem természetes személy esetén a nyilvános adatait;

c) a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét; a lakást bérlő, illetőleg használó személy nevét;

d) a lakás tulajdonjogában beállt változást.

**IV/19** A lakástulajdonos köteles továbbá bejelenteni

a) A tulajdonosváltozás tényét

b) Az ingatlanban lakók számát

c) A lakásbérleti jog fennállása esetén a bérlők adatait, elérhetőségét. (különösen abban az esetben, ha a távfűtési szerződés a bérlő nevére szól)

A tag vagy nem tag tulajdonosnak helytállási kötelezettsége áll fenn, ha a tulajdonában álló lakás bérlője által felhalmozott és fennálló tartozásainak megfizetése iránt.

Az igazgatóság vagy ügyvezető elnök köteles a fenti adatokról nyilvántartást vezetni, de az adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást. Az adatszolgáltatási kötelezettség határideje a lakás eladása esetén a II/2.d) pontban meghatározott időpont, örökösödés, illetőleg ajándékozás esetén a lakásra vonatkozó tulajdonjognak az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzést követő 30-ik nap.

**IV/20** Az ingatlanok vonatkozásban sem a Szövetkezetet sem más tulajdonostársat elővásárlási jog nem illeti.

**V. Fejezet**  
**A SZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA**

**A Szövetkezet pénzügyi forrásai**

**V/1** A Szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel, karbantartással, jogszabályban előírt vagy közgyűlés/küldöttgyűlés által elhatározott felújítással) kapcsolatos befizetései és a Szövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

**V/2** A tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit a tárgy évi költségvetés tartalmazza és épületenként, valamint lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

**V/3** A Szövetkezet vagyonával felel az alaptevékenységéből eredő tartozásaiért.

**V/4** A tagokat és a nem tag tulajdonosokat terhelő pótbefizetést rendelhet el III/15.i)

- a) a küldöttgyűlési/közgyűlés, ha a Szövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő;
- b) rendkívüli közgyűlés, ha az Alapszabály hatálya alá tartozó épületek állagában bekövetkezett váratlan változás nagyobb évközi felújítást követel meg;
- c) az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök a fenntartási költségeket érintő áremelések mértékének arányában.

**V/5** A költségeket a lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének egymáshoz viszonyított aránya szerint négyzetméter alapján kell felosztani, és mindig ott kell elszámolni, ahol keletkezett.

**V/6** Az olyan közüzemi szolgáltatás díját, amely viselésének módját jogszabály nem rendezi a küldöttgyűlés/közgyűlés a tag és nem tag tulajdonosok részére eltérő módon határozhatja meg.

**V/7** A fenntartási hozzájárulást és közüzemi díj átterhelés ésa felvett hitel esetén a törlesztő részletet a tag és a nem tag tulajdonosok havi egyenlő részletben előre kötelesek minden hónap 15. napjáig, ill. a számlán szereplő határidőig a Szövetkezetnek megfizetni. Késedelmes fizetés esetén a lejárt részesletek után a 20 % kamatot is meg kell fizetni.

**V/8** Amennyiben a tag vagy nem tag tulajdonos elmulasztja a fenntartási költséget és közüzemi díj átterhelést, ill. a felvett hitel esetén a törlesztő részletet befizetni, az igazgatóság vagy ügyvezető elnök írásban felszólítja kötelezettségeinek teljesítésére. Eredménytelen írásbeli felszólítás esetén a fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi az illetékes bíróságon. A fenntartási költségek és közüzemi díj átterhelések, ill. felvett hitel esetén a törlesztő részesletek eredményes behajtása érdekében az igazgatóság , ügyvezető elnök, ügyvéd, vagy adósság behajtó cég közreműködését is

igénybe veheti. A behajtással járó költségek terheit (illeték, eljárási díjak, ügyvédi és egyéb költségek) az adóst terhelik.

**V/9.** Az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök a fenntartási költség és közüzemi díj átterhelést, felvett hitel esetén a törlesztő részlet befizetésével legalább 6 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék befizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése 6 hónapnak megfelelő hátralékként megismételhető. Az igazgatásának vagy az ügyvezető elnöknek a jelzálog bejegyzésre vonatkozó határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az igazgatóság vagy ügyvezető elnök határozatát a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni. Ha a jelzálog bejegyzésének alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratban vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetőleg nem tag tulajdonos terhelik. A tag vagy a nem tag tulajdonos késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket az Alapszabály felhatalmazása alapján az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök állapítja meg.

**V/10** Az Alapszabály hatálya alá tartozó épület árkádja alatt lévő és nem a Szövetkezet tulajdonában álló üzletek esetében a tulajdonos, illetőleg a kezelő a tényleges használatnak megfelelően köteles a fenntartási és felújítási költségekhez hozzájárulni. Ennek mértékét az igazgatóság vagy ügyvezető elnök és a tulajdonos, illetőleg a kezelő megállapodása határozza meg.

### **A Szövetkezet gazdálkodását érintő egyéb kérdések**

**V/11** A felújítási alap képzésének mértékét és megfizetésének módját a közgyűlés/küldöttgyűlés határozza meg.

**V/12** Az igazgatóság a Szövetkezet alap- és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a közgyűlésnek/küldöttgyűlésnek beszámol.

**V/13** A Szövetkezet tevékenységének ellátására a közgyűlés/küldöttgyűlés által meghatározott munkaszervezetet működtet. A munkaszervezet felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szövetkezeti Törvény és a Munka Törvénykönyve szerint kell meghatározni. A Szövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára, fegyelmi és kártérítési felelősségére, valamint a Szövetkezet által alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségre a Munka Törvénykönyvének rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **V/14 . Egyéb felelősségi szabályok, a szövetkezet és a tag kártérítési felelőssége**

- a) A jogellenesen okozott kárért a szövetkezet a tagjának, valamint a tag a szövetkezetnek a Polgári Törvénykönyv szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik, a felek azonban peren kívül is megegyezhetnek egymással a kár mértékéről és a kár megtérítésének módjáról.

- b) Amennyiben a tulajdonostárs bármely hatóság vagy szolgáltató felé olyan tartozást halmoz fel amelyet a szövetkezetnek kell megelőlegezni, vagy a szövetkezetnek kell, helyette kifizetni akkor ezen kifizetés összegét annak kamatit és felmerült költségeket Szövetkezet követelheti, a lakó pedig köteles azt megtéríteni.

#### **V/15 A szövetkezet és alkalmazottak felelősségi szabályai:**

A lakásszövetkezet alkalmazottainak fegyelmi és kártérítési felelősségére, valamint a szövetkezet által alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségre a hatályos Munka jogi és Polgárjogi szabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **VI. Fejezet**

#### **A SZÖVETKEZET SZERVEZETI ÁTALAKULÁSA ÉS MEGSZÜNÉSE**

**VI/1.** A Szövetkezet egyesülésére, szétválására, illetőleg a Szövetkezetből történő kiválásra vonatkozóan a törvény előírásai szerint kell eljárni. A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével dönthet úgy, hogy más szövetkezettel egyesül, vagy más szövetkezetbe beolvad. A szövetkezetet megillető jogok és kötelezettségek az új lakásszövetkezetre szállnak át. Az átalakulás költségei és terhei a két szövetkezetet azonos mértékben terheli.

**I/2.** Szervezeti átalakulás után az Alapszabályt módosítani kell és ezt elfogadásától 30 napon belül be kell jelenteni az illetékes cégbíróságon.

**VI/3.** A Szövetkezet megszűnik, ha

- a) a Szövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
- b) szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;
- c) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
- d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti.

**VI/4A** Szövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

**VI/5** A végelszámolásnál az erre vonatkozó külön törvény előírásai szerint kell eljárni.

**VI/6** A Szövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a lakások alapterületét kell érteni.

**VI/7** Az Óbuda 22. sz Lakásfenntartó Szövetkezet nem válhat szét, illetőleg kiválásra mód nincs, mivel ezek műszaki paraméterei hiányoznak.

#### **VII. Fejezet**

##### **A SZÖVETKEZET ÉRDEKKÉPVISELETI TAGSÁGA**

**VII/1** A Szövetkezet a tagok érdekeinek védelme, a Szövetkezet működésének elősegítése érdekében tagsági jogviszonyt létesíthet, a lakásszövetkezetek érdekképviseleti szervezetében részt vehet, ha ehhez a közgyűlés hozzájárult.

#### **VIII. Fejezet**

##### **A SZÖVETKEZET Házirendje**

**VIII/1** A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépület rendeltetészerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket.

A Házirend egyaránt vonatkozik a tulajdonostárs által lakott lakásokra, a tulajdonostárs által bérbe adott lakásokra, a közös használatú helyiségekre (kapualj, kapubejáró, lépcsőházak, liftek, szemétdobók, szeméttároló konténer helyiség, szerelősínti terek, szárítóhelyiségek, tároló helyiségek) valamint a közös tulajdonú és közös hasznosítású bérleményekre.

#### **VIII/2 Általános előírások**

- a. A kaputelefonon felcsengetőknek csak abban az esetben nyissanak ajtót, ha azokat ismerik, illetve látogatásukat várják.
- b. A lakóépületben - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől:
- c. Rádió, lemezjátszó, cd, dvd, videó, és egyéb elektronikus berendezés csak úgy működtethető, illetve hangszeres gyakorlás úgy folytatható, hogy mások nyugalma ne zavarják. Továbbá hangszeres gyakorlások, zeneoktatás 08-18 óra között, szombaton 8-14 óra között lehet, vasárnap és ünnepnapokon nem lehetséges.
- d. Zajosabb rendezvények (pl. névnap, házibulik esetén) illik és szükséges a közvetlen alsó és felső szomszédoknak az eseményt előre bejelenteni, és a ház többi lakójára is tekintettel lenni. Szigorúan tilos a ház területén (ablakból kidobva) robbanás és tűzveszélyes pirotechnikai eszközök használata!
- e. Jelentős zajt okozó háztartási gépek (porszívó, mosógép) használata hétköznap 8-21 óra között szombaton 8-16 óra között lehetséges. Karácsonykor és húsvétkor tartózkodjunk ezen gépek használatától.
- f. Zajjal járó építési, szerelési munkavégzés kizárólag munkanapokon 8-18 óra között, továbbá építési tevékenység

szombaton 8-14 óra között végezhető. (Ezen munkákról a szövetkezet ( Elnökét ) ügyvezető elnökét írásban tájékoztatni, kell a hely az időpont és a várható időtartam és tevékenység pontos megjelölésével. A szomszédokat pedig a földszinti lift ajtóra vagy hirdető táblára kifüggesztett rövid levélben értesíteni kell.

- g. Kivételt képez ez alól azonnali beavatkozást igénylő szerelési munka.(életveszély, hibaelhárítás)
- h. A ház ablakaiból, erkélyéről poros textíliát, kirázni stb., munkanapokon 8-18 óra továbbá szombaton 8-12 óra között lehet. Szőnyeget, ágyszerítőt a szomszéd sérelme nélkül kirázni nem lehet, azok kirázása tilos!
- i. Tilos az ablakokból bármit kidobni, vagy kiönteni, mely a járókelők részére balesetveszélyes állapotot idézhet elő, vagy a ház környezetét szennyezi. (pl. égő cigaretta, csikk, gyümölcshéj, kenyér, ételmaradék, háztartási hulladék.) Tilos az utcára a járókelők ruházatát beszennyező folyadék, kiöntése. Ház külső homlokzatára, csak olyan tárgyak helyezhetők el,(igazgatóság vagy ügyvezető elnök előzetes írásbeli hozzájárulásával) amelyek azzal harmonizálnak. Ruhaneműt kiteríteni csak az erkély korlát magasságáig lehet, ablakon kilógatni szigorúan tilos. A felelősség az ingatlan tulajdonosát terheli vagy aki a jogellenes cselekményt bizonyíthatóan elkövette.
- j. Aki bármely anyag szállítása vagy lerakása, illetve lakásfelújítás során a közös használatú helyiségeket vagy területeket beszennyezi, köteles azt saját költségén megszüntetni és a takarítást elvégeztetni, ennek hiányában ennek költségeit a szövetkezetnek megtéríteni.
- k. A lépcsőházak időszakos rovar-mentesítését a tulajdonos, illetve lakáshasználó, a rovarfertőzés megszüntetése érdekében köteles eltérni.
- l. A lépcsőházban semmilyen tárgy nem helyezhető el, közös helységben gyúlékony robbanás-veszélyes anyag tárolása és ezek, valamint nyílt láng használata és a dohányzás tilos.

### **VIII/3 Az épület állagvédelmével kapcsolatos előírások**

- a. A lakóépület állagvédelme a használót (tulajdonostársat és bérlőt) arra kötelezi, hogy a lakásokat és bérleményeket, valamint a közös használatú helyiségeket és területeket, azok berendezéseit és tartozékait (liftvészjelző, kaputelefon és felcsengető berendezések, stb.) rendeltetésének megfelelően használják.

- b. A Közös helyiségek tárolók és lakások védelmében olyan elektronikus védelem alakítató ki, amelynek használata a jogszabályoknak megfelelő. A kamerák által rögzített felvételek megtekintését, felhasználását a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelő és azzal összhangban álló megalkotott külön szabályzatban határozza meg.
- c. Az épületet és a lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a ház központi berendezéseit (víz, gáz, csatorna, áramellátási berendezéseit,) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet kímélésével, és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre értesíteni kell. A közös tárolókban, lakásokban lévő közös szerelvényekhez a hozzáférést szükség szerint biztosítani kell.
- d. A tulajdonos vagy bérlő, szíveségi lakáshasználó az általa használt illetve tulajdonolt lakás területén túl az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök engedélye és a két szomszédos lakó hozzájárulása nélkül semmilyen beépítést nem végezhet. Abban az esetben, ha azt a tulajdonos megszegi az ebből eredő kárt köteles megtéríteni.
- e. Lakás területén belül a ház teherhordó elemeit érintő szerkezeti átalakítást (falbontás, faláttörés) Főfalat, tartófalat megbontani kivenni nem lehet.
- f. Az ügyvezető elnök mellett a lépcsőház többi lakóját is a hirdető táblán 5 nappal a lakásfelújítás megkezdése előtt tájékoztatni kell. (A munka idejének, helyének, és a tevékenység megjelölése mellett a befejezés időpontját is feltüntetve.)
- g. A homlokzati ablakok cseréje esetén a lakó a ház többi nyílászáróihoz hasonló ablakot kell, hogy beépítsen. (eredetivel közel azonos)
- h. A tulajdonostárs a ház gépészeti rendszerét is érintő (víz, csatorna, fűtési rendszer) átalakítást, csak az ügyvezető elnök előzetes tájékoztatása mellett végeztetheti el.
- i. A tulajdonos a ház közös gravitációs, vagy elszívó rendszerű csatornáját nem bonthatja meg, keresztmetszetét nem csökkentheti, szagelszívóját nem kötheti rá. Amennyiben már megtette, köteles azt megszüntetni. (tűzvédelmi előírás)
- j. A közös helyiségeket szennyező lakó, minden ebből eredő kárt köteles megtéríteni.
- k. A tulajdonos az általa használt területen (lakás, bérlemény) köteles a beázás mentességét biztosítani, mert a nedvesség a panel szerkezetét, műszaki állapotát nagymértékben károsítja, és a szomszédos lakásban is súlyos károkat okozhat. Ennek érdekében a különböző vízszivárgási lehetőségeket (fürdőszoba, WC, konyha) a lakásban a szomszédokkal együttműködve köteles megszüntetni, megvizsgáltatni.

1. A gázkészülékek és tartozékainak karbantartására a tulajdonos köteles.

#### **VIII/4 Tárolás**

- a. Az épület bejáratának előterében lakó és tulajdonos semmit sem tárolhat, tarthat. A szemétdobóba csak háztartási szemét dobható, műanyag flakont a szelektív tárolóba összegyűrve lehet ledobni. Gyúlékony, robbanásveszélyes, mérgező anyagot, savat ledobni, beönteni tilos!
- b. A közös tulajdonú szárító helyiséget minden emeleti lakó azonos joggal használhatja. Egy lakó csak a többi emeleti lakótárs írásbeli hozzájárulásával használhatja kizárólagosan a szárító helyiséget. Abban az esetben, ha az adott emeleten a tulajdonosok úgy döntenek, hogy a szárító helyiséget tárolóként kívánják használni, úgy arra is van lehetőség. Azonban ha csak egy tulajdonos is nem járul hozzá, hogy tárolóként használják, úgy az eredeti funkciójának megfelelően kell használni. Minden emeleten lakót egy nap reggel 9 órától másnap reggel 9-ig megillet, vasárnap egy lakó sem használhatja a helyiséget. A lakások száma igazodik a napok számához. (legkisebb szám a hétfőt jelenti)
- c. Az emeleti folyosókon, lépcsőházi fordulókban lomot, bútorokat illetve egyéb vagyontárgyakat, (Pl: virág) szemetet tárolni, tilos! Azt a Szövetkezet annak költségére elszállítatja, aki azt ott elhelyezte.
- d. Lakásokban és az emeleti szárító és egyéb közös helyiségekben mérgező, gyúlékony, robbanás veszélyes anyagokat tárolni Tilos!
- e. A lépcsőházakban lévő közös helyiségekben motorkerékpárt tárolni Tilos!
- f. Építési anyagokat, nem lehet tárolni a közös tulajdonban álló területeken. Szeméttároló konténerekbe építési törmelék bedobni tilos!

#### **VIII/5 Egyéb előírások**

- a. Az épület homlokzatán bármilyen hirdetés, fényreklámot, csak az ügyvezető elnök vagy az igazgatóság írásbeli engedélyével lehet elhelyezni. Annak feltételeit és ellentételezését az ( Elnök ) ügyvezető elnök határozza meg.

- b. Virágok az erkélyeken, párkányokon, csak biztonságos virágládában és a lakó felelősségére helyezhetők el. Virágok gondozása csak mások érdeksérelme nélkül történhet.

### **VIII/6 Állattartás**

- a. Tilos galambok, sirályok, egyéb madarak ház ablakaiból való etetése, mivel az a szomszédok ablakait-párkányait beszennyezi és fertőzésveszélyes.
- b. Kutyát, macskát, hullóket a lakóházban úgy lehet tartani, hogy azok mások nyugalmát, életét, testi épségét, vagyonát, ne veszélyeztessék, nyugalmukat ne zavarják. Az állatokat a hatályos jogszabályban maximált mértéknek megfelelően lehet tartani. Veszélyes állatokat csak hatósági engedély birtokában, és az ügyvezető elnök hozzájárulásával lehet tartani.
- c. Az állatok által okozott károkért annak tulajdonosa tartozik felelősséggel a Ptk. szabályai szerint.

### **VIII/7 Károkozással kapcsolatos egyéb tudnivalók**

- a. A házirendben foglaltak be nem tartása, valamint a társadalmi együttélést súlyosan veszélyeztető magatartás esetén a lakótársak kérésére az ( Elnök ) ügyvezető elnök figyelmezteti a sérelmes magatartást folytató lakótársat a tevékenység, megszüntetésére és az esetleges károk megtérítésére. A huzamosabb időn át a házirendet megsértő tagtársat a szövetkezet ( Elnöke ) ügyvezető elnöke és felügyelőbizottság elnöke vagy tagja közös határozatával, illetve a közgyűlés határozatával kizárhatja a szövetkezeti tagok közül.
- b. A súlyosan közösségellenes magatartást tanúsító lakóval szemben a lakótársak vagy a szövetkezet ügyvezető elnöke vagy az igazgatóság a 2004.évi CXXXIX. törvény által módosított 1999. évi LXIX. Törvény 124/A § szerint a szabálysértési hatósághoz fordulhat, aki vétő személyt 100.000,- Ft pénzbírsággal, vagy elzárással sújthatja.

### **VIII/8 A házirend kifüggesztése**

A házirend a közgyűlés általi elfogadása után a módosított alapszabállyal együtt lép hatályba 2017. május 16. napján.

A házirendet minden lépcsőházban való kifüggesztéséről az ( Elnök ) vagy ügyvezető elnök köteles gondoskodni.

#### **ZÁRÓRENDELKEZÉSEK ÉS HATÁLYBALÉPPES**

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg az Alapszabályban és a nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Az alapszabály 2017 május 16 napján lép hatályba.

Budapest. 2017. május 16.

Mészáros István

ügyvezető elnök

Ellenjegyezte:

.....

#### **Lakásszövetkezeti tag, vagy nem tag tulajdonos (bérlő) Nyilvántartása**

Lakóépület címe: 1036 Budapest. Lajos u.

Lakáscím:1036 Budapest, Lajos u. emelet: lakásszám:

Lakás azonosító: Budapest, III. ker. 12407/..... belterületi tulajdoni külön lapon

Hrsz: 17929/2/A/

Tag/nem tag tulajdonos

Családi és utóneve :

Leánykori neve:

Anyja neve:

Születési hely:

Állandó lakcíme (ha nem azonos a házban lévő lakással):

.....

.....

Tagi jogviszony kezdete:

Tulajdonosi jogviszony kezdete:

Jogi személy esetén

Név:

Telephely:

Cégbejegyzési szám:

Adószám:

Tagi jogviszony kezdete:

Tulajdonosi jogviszony kezdete:

Lakással kapcsolatos adatok

Haszonélvezettel terhelt tulajdon esetén a haszonélvező személy neve, címe:

Lakás-biztosítás (\*) van / nincs

Ha igen a biztosító társaság neve: (\*)

.....  
.....

A lakás bérbeadása esetén;

A bérlő neve:

. Címe:

A bérbeadás időpontja:

tartama:

A nyilvántartás kitöltésének dátuma

(\*) az adatközlés nem kötelező, tájékoztató jellegű

Az Alapszabály 1. számú melléklete

## FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

### **Lakóépület**

az olyan épület, amelyben a lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonában, illetőleg a használatában álló lakások száma meghaladja a lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, raktár stb.) számát;

### **Használati egység**

a lakóépületnek nem minősülő a lakásfenntartó szövetkezet épületében lévő és a szövetkezet tulajdonában, de a szövetkezeti tag vagy nem tag állandó vagy időleges használatában lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség;

### **Nem tag tulajdonos**

aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, aki a lakásszövetkezetből kilépett, illetőleg abból kizárták;

### **Fenntartás**

az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás;

### **Üzemeltetés**

a lakásszövetkezeti tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemeltetési feladatainak ellátása, gondnoki szolgáltatások megszervezése, az igazgatóság működésének biztosítása;

### **Karbantartás**

a lakásszövetkezeti tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő

megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje;

### **Felújítás**

Az ingatlan egészére illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építési-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik;

### **Teljes felújítás**

a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése;

### **Részleges felújítás**

az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése;

### **Korszerűsítés**

a központi fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással összefüggő átalakítása vagy kicserélése;

Épületek függőleges és vízszintes tartószerkezetei

A lakóépületek függőleges árkád sorai, a vízszintes szerelő szintek, a házak külső homlokzata a magántulajdonban lévő nyílászárók kivételével.