

A Budapest XV. kerület 91158/0-172 hrsz. alatt felvett és törzslapon nyilvántartott Lakásszövetkezet az 1973. évben jóváhagyott, majd a 2004. évi CXV. törvény, valamint a 2011. évi LXXVI. törvény rendelkezései, valamint a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. Tv.) szabályai szerint módosított és egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA 2017

Az Újpalotai 6. számú Lakásfenntartó Szövetkezet 2017. április 19-én megtartott Közgyűlése módosította és egységes szerkezetbe foglalta a Lakásszövetkezet Alapszabályát. Az Újpalotai 6. számú Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabálya a Lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

1. A Lakásszövetkezet neve, székhelye

Neve: Újpalotai 6. számú Lakásfenntartó Szövetkezet
Székhelye: 1156 Bp. Páskomliget u. 57.
Egységes statisztikai számjele: 10098316701012121
Cégjegyzékszám: Cg.01 – 02.- 051332

2. A Lakásszövetkezet célja, feladata

- 2.1** A Bp. XV. ker. Páskomliget u. 51-57. sz. alatt lévő 11 szintes 4 lépcsőházas lakóház üzemeltetése, műszaki berendezéseinek folyamatos karbantartása, korszerűsítése, felújítása, továbbá ezen feladatok megvalósításához szükséges gazdálkodás, melyet a tagok személyes közreműködésével és vagyoni hozzájárulásával demokratikus önkormányzat keretén belül fejt ki.
- 2.2** A Lakásszövetkezet jogi személy
- 2.3** A Lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a székhelye szerint illetékes Cégbíróság látja el a cég nyilvánosságról, valamint a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény rendelkezései szerint. A Lakásszövetkezet határozatlan időre alakul.
- 2.4** A 2004. évi CXV törvényben, illetve annak keretei között, melyet a 2011. évi LXXVI törvény módosított, valamint az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók

3. A Lakásszövetkezet tevékenységi köre

- 3.1** A Lakásszövetkezet a fejrészben meghatározott épületek fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet, amely a lakások kezelésével, közösségi létesítmények fenntartásával összefüggő teendők ellátására irányul. Kiterjed mindazoknak a feladatoknak ellátására, amelyeket a jogszabályok részére előírnak, vagy lehetővé teszik, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart, és elhatároz.
- 3.2** Lakásszövetkezet tevékenységét saját részére, továbbá tagjai és nem tag tulajdonosai részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.
- 3.3** A Lakásszövetkezet tevékenységének ellátása céljából a 2004. évi CXV törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével vállalkozási tevékenységet is folytathat. A Lakásszövetkezet által esetlegesen üzletszerűen végzett társasházkezelői és ingatlankezelői tevékenységre a Társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
- 3.4** A Lakásszövetkezet fő tevékenysége
TEÁOR: 08
68.32 Ingatlankezelés
Tevékenységi körök:
43.21 Villanyszerelés
43.22 Víz-, gáz-, fűtőszelvény
43.29 Egyéb épületgépészeti szerelés
43.32 Épületasztalos, szerkezet szerelés
43.33 Padló- és falburkolás

- 43.34 Festés, üvegezés
- 43.39 Egyéb befejező építés, m.n.s
- 43.99 Egyéb speciális szaképítés, m.n.s.
- 68.20 Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 81.10 Épület üzemeltetés

4. A Lakásszövetkezet képviselője

- 4.1** A Lakásszövetkezetet az Igazgatóság elnöke, vagy a közgyűlés által megválasztott, képviseleti joggal felruházott igazgatósági tagok képviselik.
Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a Lakásszövetkezetet, ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.
- 4.2** Az Elnök és az igazgatósági tagok képviseleti joga önálló

5. A Lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

- 5.1** A Lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a Lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely a törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba, vagy a Lakásszövetkezet alapszabályába, illetőleg más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.
Ha a Közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
A jogsértő határozat felülvizsgálatára (hatályon kívül helyezésére) irányuló keresetét - a határozat közlésétől számított hatvan napos határidő alatt - a Lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását kérelemre felfüggesztheti.
- 5.2.** A jogsértő határozattal érintett tag és nem tag tulajdonos a sérelmet - perindítás előtt - a Felügyelőbiztosnak köteles bejelenteni. A Felügyelőbiztos a bejelentéstől számított 10 napon belül köteles a határozatot meghozó Lakásszövetkezet részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát írásban megtenni és azt részletesen indokolni. A Felügyelőbiztos a javaslatáról a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.
A megtámadott határozatot meghozó lakásszövetkezeti szerv köteles a Felügyelőbiztos javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a Felügyelőbiztos haladéktalanul írásban értesíteni.

6. Tulajdoni és használati viszonyok a Lakásszövetkezetben

- 6.1.** Lakásszövetkezet kezelésében álló lakásokat alapvetően és elsődlegesen lakás céljára kell használni.
- 6.2.** A Lakásszövetkezet tulajdonában áll:
- a)** A lakóépülethez tartozó földrészlet.
 - b)** A lakóépület épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei (lépcsőházak, előterek, folyosók stb.) és helyiségei (tárolók, iroda és üzlethelyiségek, pincék stb.), a gondnoki lakás, továbbá a Lakásszövetkezet üzemeltetési céljait szolgáló más létesítmények, építmények (szerelőaknák) és ingóságok.
- 6.3.** A lakásszövetkezeti tulajdon részletezése:
- a)** Az épületszerkezetek általában. A lakóépület alapjai, függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a külön tulajdonban álló lakásokban lévő nem teherhordó (télrelválasztó) falak kivételével. Abban az esetben, ha a tag és nem tag tulajdonosok épületszerkezeti átalakításokat kívánnak végrehajtani, kötelesek ahhoz az Igazgatóság véleményét kikérni, akkor is, ha az nem jár teherhordó szerkezet megbontásával. Teherhordó szerkezet megbontására, átalakítására csak kamarai jogosultsággal rendelkező statikus tervező dokumentált jóváhagyása esetén kerülhet sor.

- b) A lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a szövetkezeti tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában lévő lakásokhoz tartozók kivételével.
- c) A lakóépület tetőszerkezete, az azon lévő felépítményekkel és berendezésekkel (szellőző berendezések villámhárító rendszer, vízfolyók stb.) együtt.
- d) Az épületgépészeti berendezések és azok központi helyiségei az alábbiak szerint:
- felvonók és felvonó gépházak,
 - szellőző berendezések, (ventilátorok, kapcsoló berendezések stb.)
 - szemétdobók
 - a (hideg-meleg) vízellátás vezetékhálózata a ház főmérőitől a tagi és nem tagi tulajdont képező lakásokba történő belépéséig, azaz a szerelőaknában szerelt – a külön tulajdonban lévő mellékmérők elzáró szerelvényéig. (Kivétel a hőközpontban lévő csőszakasz, ami a fűtési szolgáltató tulajdonában áll)
 - a közös tulajdonban lévő helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is.
 - a szennyvízcsatorna hálózat a telekhatártól a külön tulajdont képező lakásokba történő belépésig.
 - az elektromos vezetékhálózat, az áramszolgáltató és a fogyasztók külön szerződésében megállapított csatlakozási ponttól a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek fogyasztói mérőkészülékéig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is.
 - a gázvezeték-hálózat, a telekhatártól a külön tulajdonban álló lakásokban felszerelt fogyasztói hely elzáró szerelvényéig, (a szerelvény már nem)
 - a központi fűtőberendezés vezetékhálózata annak összes elzáró és szabályozó szerelvényével együtt a hőközpontból való kilépés fogyasztók felé eső oldalától a hőleadó berendezés (radiátor) elzáró szerelvényéig (a szerelvény már nem).
 - a központi melegvíz-szolgáltató berendezés, a külön tulajdonban lévő berendezések, (mellékmérők), fővezeték-oldali elzáró szerelvényének a fővezeték oldali csatlakozásáig továbbá a Lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben lévő fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is.
 - a kaputelefon és a kapunyitó berendezés a hozzátartozó vezetékhálózattal, a lakásban lévő készülékekig (a készülék már nem).
 - az épületgépészeti berendezések lakásokba vezetett szerkezeti részein átalakítások csak olyan mértékben végezhetők, ami nem jár a többi lakást is kiszolgáló rendszer hatásfokának csökkenésével (Pl. szellőzők szívószelepének átalakítása, leszerelése, szagelszívó berendezés bekötése, stb.). Hőleadó berendezés lakástulajdonos által történő szerelése során az eredeti csőrendszer sem kivételében, sem anyagában az eredeti rendszertől eltérő módon nem módosítható.
- e) A Lakásszövetkezet céljait szolgáló más építmények és vagyontárgyak általában:
A Lakásszövetkezet tulajdonát képező, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint ezek rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések és felszerelések.

6.4. A tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában áll:

- A lakásszövetkezeti épületben lévő lakások.
- A hideg- és melegvíz ellátás vezetékhálózata a mellékmérők fővezeték felé eső elzáró szerelvényétől, beleértve az elzáró szerelvényt is, ill. mellékmérők hiányában a fővezeték-ről leágaztatott csőcsonktól, a fogyasztási hely felé eső teljes csőszakasz.
- A szerelőakna előtti műszaki fal. A fővezetékek és a szennyvíz csatorna szövetkezeti tulajdoni voltával járó javítási kötelezettség miatt a tulajdonos köteles a hozzáférhetőséget biztosítani. Ezért a fal esetleges átalakítását köteles úgy végezni, hogy az a csővezetékek javítása során a szükséges magasságban és szélességben könnyen és gyorsan bontható legyen. Ha ez nem teljesül, a bontás és helyreállítás során a falban okozott kár megtérítésére a Lakásszövetkezet nem kötelezhető.

6.5. A lakóépülethez tartozó, a Lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a Közgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

7. A Lakásszövetkezet tevékenységi köre részletezve

7.1 A Lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladata:

- A Lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek karbantartása, felújítása, használatba adása.

- A Lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére és tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

7.2 A Lakásszövetkezet gazdasági tevékenysége körébe tartozó feladata:

A Lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

7.3 A fenntartási feladatok körében:

- A lakóépület állapotának rendszeres ellenőrzése, folyamatos karbantartása, a karbantartáshoz szükséges szervezet működtetése, a gondnoksági teendők ellátása.

- A felújítással kapcsolatos munkák elvégzése a tagság jelzése alapján. Élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető kár elhárítása érdekében az Igazgatóság jogosult elrendelni felújítás körébe tartozó munkát is, 500.000 Ft. összeghatárig. Utólagos bejelentési kötelezettséggel ez az összeghatár indokolt esetben túlléphető (pl. piaci körülmények változása miatt).

- A nagyobb értékű és magasabb műszaki felkészültséget igénylő karbantartási és felújítási jellegű munkákat társulás vagy vállalkozás útján végezteti el.

- Gondoskodik a Lakásszövetkezet tulajdonában lévő helyiségek és egyéb létesítmények karbantartásáról, felújításáról és hasznosításáról.

7.4 A számviteli feladatok körében:

A Lakásszövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzügykezelésének működtetése az érvényes számviteli törvény (2000. évi C. törvény) előírásainak megfelelően.

- A tagság befizetéseinek és kiadásainak lakásonkénti nyilvántartása.

- A tagság tartozásaival kapcsolatos eljárások fogantatása.

8. A Lakásszövetkezet szervezete és szerveinek működése:

8.1 A Közgyűlés

8.1.1. A Lakásszövetkezet legfőbb szerve a Közgyűlés.

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a) az Alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az Igazgatóság tagjainak és Elnökének a megválasztása, felmentése;
- c) a Felügyelőbiztos megválasztása, felmentése.
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költség-előirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a Lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a Lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása,
- h) a Lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása;
- i) döntés a Lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) döntés minden olyan kérdésben, amit e törvény vagy az alapszabály a Közgyűlés hatáskörébe utal.

Az f) és g) pontban felsorolt szervezeti átalakulásokról a döntés a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

A lakóépületnek a Lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatához – a lakásszövetkezeti törvény 13.§(1) b. pontjában foglalt kivétellel, illetve a 15.§ (5) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel – a Közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

A fenti döntést a Közgyűlés helyett az Igazgatóság is meghozhatja; ebben az esetben a 15.§ (3) – (5) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

8.1.2. A Közgyűlés összehívása:

A Közgyűlést az Igazgatóság hívja össze. A Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.

Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a Felügyelő Biztos írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon

belüli időpontra a Közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a Felügyelő Biztos, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

A közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Lakásszövetkezetben jól látható helyen, az egyes lépcsőházak hirdetőtábláin is ki kell függeszteni. Az alapszabály lehetővé teszi, hogy a Közgyűlés hirdetmény útján is összehívható – az igazgatóság döntésének megfelelően -, melyet a lépcsőházak hirdetőtábláin kell közzétenni. Sürgős esetben - különösen: a Lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása esetén - az írásbeli meghívót a fentiekben meghatározott 15 napos határidőnél rövidebb időközzel is ki lehet küldeni. A meghívóban a Közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.

8.1.2.1. A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a Lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a Közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét; A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.
- c) részközgyűlés esetén az erre a körülményre történő utalást
- d) a megismételt Közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A napirendet a meghívóban olyan részletességgel kell feltüntetni, hogy a szavazásra jogosultak a tárgyalni kívánt témakörökben álláspontjukat kialakíthassák. (Ptk. 3:17.§ (3))

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet, kivéve, ha valamennyi részvételre és szavazásra jogosult jelen van és a napirenden nem szereplő kérdés megtárgyalásához egyhangúlag hozzájárul. ((Ptk. 3:17.§ (6))

Ha a Közgyűlést nem szabályszerűen hívták össze, azt akkor lehet megtartani, ha az ülésen valamennyi részvételre és szavazásra jogosult jelen van, és egyhangúlag hozzájárul a Közgyűlés megtartásához. ((Ptk. 3:17.§ (5))

A Lakásszövetkezet a közgyűlését a székhelyén, vagy az Igazgatóság által a közgyűlési meghívóban meghatározott egyéb helyszínen tartja meg. ((Ptk. 3:17.§ (4))

8.1.3. A Közgyűlés határozatképessége:

A Közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.

A közgyűlési határozat meghozatalakor nem szavazhat az a tag illetve nem tag tulajdonos:

- a) akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a lakásszövetkezet terhére másfajta előnyben részesít;
- b) akivel a határozat szerint szerződést kell kötni;
- c) aki ellen a határozat alapján pert kell indítani;
- d) akinek olyan hozzátartozója érdekelt a döntésben, aki a lakásszövetkezetnek nem tagja illetve nem tag tulajdonosa;
- e) aki a döntésben érdekelt más szervezettel többségi befolyáson alapuló kapcsolatban áll; vagy
- f) aki egyébként személyesen érdekelt a döntésben. (Ptk. 3:19.§ (2))

Ha egy tag vagy nem tag tulajdonos valamely kérdésben nem szavazhat, őt az adott határozat meghozatalánál a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. Ptk. 3:18.§ (2))

A Közgyűlés határozatképességét minden határozathozatalnál vizsgálni kell. (Ptk. 3:18.§ (1))

Ha a Közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb Közgyűlést (a továbbiakban: megismételt Közgyűlés) kell tartani. A megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzúzható.

A megismételt Közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. Nem lehet megismételt Közgyűlést tartani a 8.1.1. pont f.) és g.) alpontjában felsorolt esetekben.

A megismételt Közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

8.1.3.1. A Közgyűlés határozathozatali rendje:

A Közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. (50%+1 fő).

A lakásszövetkezeti vagyont döntően befolyásoló, illetve vagyoni ellehetetlenülést okozó döntés csak legalább 2/3-os minősített többséggel hozható, amit az Igazgatóság indokolt esetben meg is emelhet.

A Közgyűlésen lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában (használatában) áll, a lakáson belüli ellentétes szavazatokat a feltett kérdés szempontjából nemleges szavazatnak kell tekinteni. Abban az esetben, ha a jogosultak közül csak egy személy vesz részt a Közgyűlésen és ez irányban kétség nem merül fel, akkor őt meghatalmazás hiányában is a szavazati jog gyakorlására feljogosítottaknak kell tekinteni.

- 8.1.4.** A Lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 6:15 és 6:16 §-aiban foglaltak az irányadók. A Lakásszövetkezet tagja a Lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a Közgyűlési képviseletre legfeljebb öt szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet. A közgyűlési meghívóban foglalt napirendekre adott meghatalmazásnak rendelkeznie kell a szavazás érdemére vonatkozóan is. Az azonos lakásokhoz kapcsolódó képviseleti meghatalmazások nem számíthatók bele az előzőekben meghatározott korlátozásba.

- 8.1.5.** A Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a) a Közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;
- c) a Közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;
- e) a Közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a Közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a

Közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

A Közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

Az Igazgatóságnak a Közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a Közgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását is érteni kell. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

A Közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdéseket az Alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési szabályzatban kell meghatározni.

- 8.1.6.** Szavazás írásban.

A tagok a Közgyűlés összehívása nélkül írásban is szavazhatnak, ha a döntés a törvény rendelkezéseit figyelembe véve ilyen módon is meghozható. A Lakásszövetkezet Igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de a lényegét magában foglaló - a Felügyelőbiztos által véleményezett - írásbeli tájékoztatást köteles a szavazóknak megküldeni, amely a döntéshez elégséges, legfontosabb adatokat tartalmazza. Szavazólapokat (listát) kell küldeni, amely a tárgykör megnevezése mellett – előre nyomtatottan – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza.. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több, mint fele „Igen”-nel, vagy „Nem”-mel szavazott. Kivéve ha nincs minősített többség előírva. Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak - a szavazólap és a tájékoztató, valamint a felügyelőbiztos vélemény átvételétől számítva - legalább 15 napot kell biztosítani. A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének megfelelően kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a tájékoztatóban megadott helyen és időközben adhatják le.

A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban résztvevők számát és a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását vagy elvetését. A szavazatok összeszámlálásánál két nem tisztségviselő tagnak is részt kell vennie, akik az Igazgatóság elnökével és a Felügyelőbiztossal együtt az összefoglaló jegyzőkönyvet is hitelesítik. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.

A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „Igennek” vagy „Nemmel” szavazott, kivéve, ha nincs minősített többség előírva.

Az írásbeli szavazás eredményét a szavazás befejezését követő 15 napon belül a tagok, érintettségük esetén a nem tagok tudomására kell hozni és a lépcsőházak hirdetőtábláin is ki kell függeszteni.

Nem lehet írásban szavazni a 8.1.1. pont a.)-g) alpontjaiban meghatározott kérdésekben.

8.2 Az Igazgatóság

8.2.1. A Közgyűlés legfeljebb ötévi időtartamra háromtagú Igazgatóságot választ.

A Lakásszövetkezet vezető testülete, ügyvezető szerve az Igazgatóság.

Az Igazgatóság tagjává a Lakásszövetkezet tagján kívül megválasztható Lakásszövetkezet-tüknél tagsági viszonnyal nem rendelkező, megfelelő képzettségű személy vagy ingatlankezelő szervezet képviselője, ha megfelel a tisztség betöltésére megszabott törvényi, alapszabályi és egyéb feltételeknek. Az Igazgatóság a Közgyűlés erre vonatkozó külön döntése alapján jogosult a Lakásszövetkezet ingatlankezelésére ingatlankezelő szervezettel vagy egyéni vállalkozóval vállalkozási szerződést kötni.

Az Igazgatóságnak, egyúttal a Lakásszövetkezetnek az Elnökét a Közgyűlés külön szavazással választja meg.

Az igazgatósági elnöki és igazgatósági tagi megbízás a tisztségnek a megválasztott személy által történő elfogadásával jön létre. (Ptk. 3:21.§ (3))

Az igazgatósági Elnök és az igazgatósági tag a feladatait személyesen köteles ellátni. (Ptk. 3:22.§ (3))

8.2.2. Az Igazgatóság a Közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a Lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a Lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a munkáltatói jogokat.

8.2.3. Az Igazgatóság jóváhagyja a számviteli törvény által előírt szabályzatokat, a lakásszövetkezeti számviteli politikát, a számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint egyéb, a 17. pontban meghatározott belső szabályzatokat.

8.2.4. Az Igazgatóság irányítja és ellenőrzi a Lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon kezeléséről, hasznosításáról és megővéséről. Az Igazgatóság megállapítja a közös költség fizetésének mértékét a 12.9.1. pontban foglaltaknak megfelelően.

Az Igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a Lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe. Az Igazgatóság tevékenységéért a Közgyűlésnek felelős. Az Igazgatóságnak beszámolási kötelezettsége áll fenn a lakásokban lakó személyek számára kötődő közös költség megállapításánál.

8.2.5. Az Igazgatóság évente legalább egyszer köteles beszámolni a Közgyűlésnek a Lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, és előterjeszti az éves költségvetést.

8.2.6. Az Igazgatóság a tagnak a Lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

8.2.7. Az Igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés

megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az Igazgatóság nyilatkozatának kiadását.

- 8.2.8.** Az Igazgatóság a befizetési kötelezettségek mértékét a költségeket érintő hatósági áremelés, illetve egyéb indokolt gazdasági helyzetre való tekintettel a Lakásszövetkezetre eső mérték arányában megemelheti.
- 8.2.9.** Az Igazgatóság eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben. Az igazgatóságnak az alapszabályban meghatározott feladatkörében a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel az Igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem). Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre a fenti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.
- 8.2.10.** Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a Felügyelő Biztos, vagy a törvényességi felügyeletet, ellenőrzést gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza. Az Igazgatóság szükség szerint tartja üléseit, összehívása az Elnök feladata. Az ülés határozatképes, ha azon legalább két tag jelen van. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Részletes eljárási szabályokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.
- 8.2.11.** Az igazgatósági tagság visszahívással, a lakásszövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg. Ha az Igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az ötéves megbízatási időpont előtt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.
- 8.2.12.** Az Igazgatóság eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben. A három hónapot meghaladó tartozással rendelkező tagokat nem tag tulajdonosokat, vagy közvetlenül, vagy ügyvéd útján felszólítja tértivevényes levélben 15 napos határidővel. A határidő eredménytelen eltelte esetén az Igazgatóság jogosult és köteles a kötelezettségeit nem teljesítő taggal, nem tag tulajdonossal szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, majd a jogerős követelést nem teljesítés esetén végrehajtási eljárás útján behajtani. A felszólítással, fizetési meghagyással és az esetlegesen felmerülő peres illetőleg végrehajtási eljárással összefüggésben felmerülő költségek és a követelés lejártát követően felmerült törvényes késedelmi kamata kötelezettségeit nem teljesítő tagot, nem tag tulajdonost terheli.
- 8.2.13.** A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szembeni eljárás részletes szabályait az Alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.
- 8.2.14.** Az Igazgatóság jogosult a legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogtörléshez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.
- 8.2.15.** Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén: Kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel)összegszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat. A kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra - hozzájárulásukkal - albetétre, a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyeztethet be.
- 8.2.16.** Gondoskodik a Lakásszövetkezet Felügyelő Biztosa, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.
- 8.2.17.** Az Igazgatóság a Lakásszövetkezet tagjai, nem tag tulajdonosai részére köteles a Lakásszövetkezetre vonatkozóan felvilágosítást adni, és számukra a Lakásszövetkezetre

vonatkozó iratokba és nyilvántartásokba betekintést biztosítani. A felvilágosítást és az iratbetekintést az Igazgatóság a jogosult által tett írásbeli titoktartási nyilatkozat tételéhez kötheti.

- 8.2.18.** Az Igazgatóság megtagadhatja a felvilágosítást és az iratokba való betekintést, ha ez a Lakásszövetkezet üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélészerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot. Ha a felvilágosítást kérő a felvilágosítás megtagadását indokolatlannak tartja, a nyilvántartó bíróságtól kérheti a Lakásszövetkezet kötelezését a felvilágosítás megadására. (Ptk. 3:23.§ (1)-(2))
- 8.2.19.** A Szövetkezet Igazgatósága évente köteles beszámolni a Közgyűlésnek a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a Lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának jelen Alapszabály szerinti bontásában.
- 8.2.20.** Az Igazgatóság a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan - többletdíjazás felszámítása nélkül - tájékoztatja a tagokat és nem tag tulajdonosokat:
- a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett Hirdetmény útján a Lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a Lakásszövetkezet tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,
 - b) minden év február 15. napjáig, írásban, a Lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tag és a nem tag tulajdonos lakása és nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításainak összegéről költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és
 - c) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabályban meghatározott bontásának megfelelően.
- Ha a Lakásszövetkezet valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor az Igazgatóság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni
- 8.2.21.** Az Igazgatóság jogosult a Lakásszövetkezeti épületeket érintő, jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése, ellenőrzések, felülvizsgálatok elvégzése céljából a jogszabályoknak megfelelés érdekében szükséges döntéseket meghozni, és azok végrehajtásáról gondoskodni a Közgyűlés hatáskörébe vonatkozó döntések kivételével.
- 8.2.22.** A vezető tisztségviselők az ügyvezetési tevékenységük során a Lakásszövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a Lakásszövetkezettel szemben. (Ptk. 3:24.§)

8.3 Felügyelő Biztos

- 8.3.1.** Lakásszövetkezetünk Felügyelőbizottság helyett a Felügyelő Biztos tisztségét rendszeresíti, mely feladatot a Lakásszövetkezet egyik tagja látja el. Az így megbízott személyt (továbbiakban: Felügyelő Biztost) tisztségviselőnek kell tekinteni. A Közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra – Felügyelő Biztost választ. A Lakásszövetkezet a Felügyelő Biztossal munkaviszonyt nem létesíthet. A Felügyelő Biztos a tagok érdekében a Lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez, a Lakásszövetkezet érdekeinek megóvása céljából. (Ptk. 3:26.§ (2)) A Felügyelő Biztos nem lehet az Igazgatóság Elnökének és az Igazgatóság tagjának hozzátartozója. (Ptk. 3:26.§ (2)) A felügyelőbiztosi megbízás a tisztség elfogadásával jön létre. (Ptk. 3:26.§ (4)) A Felügyelő Biztos a tevékenységét személyesen köteles ellátni. (Ptk. 3:26.§ (3)) A Felügyelő Biztos az Igazgatóságtól függetlenül tevékenykedik és tevékenysége során nem utasítható. Ptk. 3:26.§ (3))
- 8.3.2.** A Felügyelő Biztos:

- a) a Lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a Lakásszövetkezet irataiba betekinthez, (számviteli nyilvántartások, könyvek, számlája, pénztára, értékpapír- és áruállománya, valamint szerződésai) betekinthez, azokat megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja ; (Ptk. 3:27.§);
- b) a Lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet. A tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
- c) az Igazgatóság figyelmét felhívhatja arra, hogy a jogszabályoknak, az Alapszabálynak, illetőleg a Közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- d) indítványozhatja az Igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a Közgyűlés összehívását;
- e) összehívja a Közgyűlést, ha az Igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;
- f) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a Közgyűlés részére a Lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- g) véleményt nyilváníthat a Közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
- h) javaslatot tesz a Közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
- i) tevékenységéről a Közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

Tevékenysége során a Felügyelő Biztos ellátja a tagok érdekeinek képviselését. A Felügyelő Biztos a feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe. A Felügyelő Biztos a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvényben meghatározott Felügyelő Bizottsági jogköröket teljes egészében gyakorolja.

A Felügyelő Biztos köteles a Közgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a közgyűlésen ismertetni. (Ptk. 3:27. §

- 8.3.3. A Lakásszövetkezet Igazgatósága, illetőleg a Közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a Felügyelő Biztos javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni. A Felügyelő Biztos a Lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vehet.
- 8.3.4. Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a Felügyelő Biztost értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.
- 8.3.5. Nem lehet Felügyelő Biztos a Lakásszövetkezet alkalmazottja, az Igazgatóság elnöke és tagjai és ezek hozzátartozói.
- 8.3.6. A Felügyelő Biztos működésével és tevékenységével kapcsolatos további részletszabályokat saját ügyrendjében maga határozza meg.
- 8.3.7. A Felügyelő Biztos az ellenőrzési kötelezettsége elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a Lakásszövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felel a Lakásszövetkezettel szemben. (Ptk. 3:28.§)
- 8.4. A tisztségviselők
- 8.4.1. A Lakásszövetkezet tisztségviselőinek szakirányú (jogi, közgazdasági, műszaki), és legalább középfokú, végzettséggel kell rendelkezniük.
- 8.4.2. A Lakásszövetkezet vezető tisztségviselői: az igazgatóság tagjai és elnöke, tisztségviselője továbbá a felügyelő biztos.
Az Igazgatóság Elnökére és tagjaira a jelen Alapszabályban a tisztségviselőkre meghatározott szabályok is vonatkoznak.
A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.
- 8.4.3. Az Igazgatóság Elnöke és tagjai a Lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. A munkáltatói jogokat - a munkaviszony létesítése, a felmentés és az alaphér megállapítása - a Közgyűlés gyakorolja.
- 8.4.4. A Közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha a tisztségviselő az 8.4.4.2-8.4.4.6. pontokban meghatározott kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye, vagy ha a kizáró ok fennállását a Közgyűlés az igazolás céljából a bünygyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.
- 8.4.4.1. Az erre vonatkozó tartalmi, eljárási szabályokat a 8.4.4.2.-8.4.4.6. pontok rendelkezései tartalmazzák.

8.4.4.2. Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki büntetett előéletű;

- b) aki valamely a lakásszövetkezet által is folytatott tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll;
 - c) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
 - d) aki nem nagykorú;
 - e) akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátásához szükséges körben nem korlátozták;
 - f) Akit eltiltottak a vezető tisztségviselői tevékenységtől az eltiltást kimondó határozatban megszabott időtartamig. (Ptk. 3:22.§ (1)-(6)),
 - g) Aki nem felel meg a Ptk. 3:22.§-ában a vezető tisztségviselőkre, illetőleg 3: 26.§-ában a felügyelő bizottság tagjaira meghatározott feltételeknek.
- 8.4.4.3.** Azt a tényt, hogy a 8.4.4.2 pont a) és b) alpontjában meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn,
- a) a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,
 - b) a tisztségviselő - megbízatásának időtartama alatt - a Közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul a Közgyűlés által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (a továbbiakban: lakásszövetkezeti szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.
- 8.4.4.4.** A Közgyűlés a tisztségviselői megbízatás időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak - a lakásszövetkezeti szerv részére történő - igazolására, hogy a tisztségviselővel szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a Lakásszövetkezet az igazolás céljából a bünygyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.
- 8.4.4.5.** A lakásszövetkezeti szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünygyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. Ezen személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbízatás elfogadása esetén - a tisztségviselői megbízatás megszűnéséig kezeli.
- 8.4.4.6.** A tisztségviselő a megbízatás elfogadását megelőzően, illetve a Közgyűlés felhívására a megbízatásának időtartama alatt a Lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.
- 8.4.5.** Közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a Lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben összeférhetetlenség áll fenn a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a Felügyelőbiztos között is.
- 8.4.6.** A Lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a több tisztségre történő jelöléséről a Lakásszövetkezet Igazgatóságát előzetesen és írásban tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó Közgyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről, vagy tisztségében történő megerősítésről határozatot hozni.
- 8.4.7.** A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a Lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelőbiztosnak - írásban - bejelentette.
- 8.4.8.** Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:
- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
 - b) a tisztségviselő halálával;
 - c) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági tagságot is megszünteti;
 - d) a Közgyűlés általi felmentéssel (visszahívással);
 - e) a tagsági viszony megszűnésével, kivéve, ha egyébként teljesíti a 8.2.1. pontban meghatározott követelményeket,
 - f) a vezető tisztségviselő és tisztségviselő cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával; (Ptk. 3:25. §).

- 8.4.9.** Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt megfelelő módon nem igazolja, figyelembe véve a 8.4.4. pont rendelkezéseit is.
- 8.4.10.** A tisztségviselő felmentéséről a Közgyűlés titkos szavazással dönt. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.
- 8.4.11.** A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az Igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a Lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.
- 8.4.12.** A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.
- 8.4.13.** A Közgyűlés a tisztségviselőt (vezető tisztségviselőt) bármikor indokolás nélkül visszahívhatja, de a visszahívásra vonatkozó indítványnak a közgyűlés napirendjén kell szerepelnie. ((Ptk. 3:25.§ (2))
- 8.4.14.** Az Alapszabály felhatalmazza a Lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével, az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységével összefüggő feladatok között határozza meg a Lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket.

9. A lakásszövetkezeti tagsági viszony.

9.1. A tagsági viszony keletkezése

9.1.1 A Lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- a) az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel
- b) a lakás tulajdonosa, illetőleg az állandó vagy időleges használati jog megilleti
- c) írásbeli nyilatkozatban az Alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a Lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

9.1.2. A Lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek lehetnek a tagjai. Külföldi személy akkor lehet a Lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte.

9.1.3. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

9.1.4. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja Lakásszövetkezetnek.

9.1.5. A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 9.1.1. pontban szabályozott feltételeknek.

9.1.6. Ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a Lakásszövetkezetbe, ha a kérelmező megfelel az 5.1.1. pontban szabályozott feltételeknek. Ebben az esetben azonban a lakás továbbra is csak egy szavazattal rendelkezik!

9.1.7. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el. A tagfelvételtől az Igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a Közgyűlést tájékoztatni kell.

9.1.8. A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

9.1.9. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

9.1.10. A Lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely - az ellenkező bizonyításig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat. A tagi nyilvántartás bizalmas belső irat, betekintésre nem adható ki

9.2. A tagsági viszony megszűnése

9.2.1. A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- b) a tag a Lakásszövetkezetből kilép;
- c) a tagnak a lakásra vonatkozó tulajdonjoga, használati joga megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a Lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

- 9.2.2.** A kilépés szándékát az Igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között 30 nap időtartamnak kell eltelnie.
- 9.2.3.** A Lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabályban és az Alapszabályban, illetve az Alapszabály felhatalmazása alapján SZMSZ-ben -megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulás fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.
- 9.2.4.** A kizárás tárgyában az Igazgatóság jogosult dönteni.
Az Igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A határozat akkor is érvénybe lép, ha a tag nem jelenik meg.
A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye.
A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:
- a) a határozat későbbi időpontot állapít meg;
 - b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
 - c) a tag kérelmére a Közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.
- A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal (örökösével) el kell számolni.
Ha a tagsági viszony megszűnik, a túlfizetés kivételével a volt tag a Lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a Lakásszövetkezettől nem követelheti.
A tulajdonosi jog gyakorlására jogosult személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

10. A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

10.1. A tag alapvető joga, hogy:

- a) részt vegyen a Lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a Lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b) igénybe vegye a Lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a Közgyűlésen,
- d) a Lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a Szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,
- e) a Lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az Alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen. A Szövetkezet tagságát érintő ügyekben az Igazgatóságnál, a Felügyelő Biztosnál és a Szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- f) az épületek közös használatára szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a Szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.

10.2. A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) teljesítse a Lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a Lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b) a lakásában tervezett építkezésről vagy nagymértékű átalakításról, felújításról, korszerűsítésről értesítse az Igazgatóságot)
- c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásába a Lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a Lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A csőrendszerek szerelőaknája előtti műszaki fal egyszerűen szerelhető kivitelét, az épületgépészeti részekhez történő könnyű hozzáférhetőség érdekében köteles biztosítani. Ennek teljesülése esetén, valamint minden egyéb esetben a Lakásszövetkezet köteles megtéríteni a beavatkozással esetleg okozott kárt. (l.még a 2.7.2. pontot)
- d) Az Alapszabály rendelkezéseit, a Lakásszövetkezet szerveinek és a választott vezetőségnek a határozatait betartsa.
- e) A Lakásszövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje.
- f) Személyes tevékenységével segítse elő a Lakásszövetkezet eredményes működését.

- g)** Rendeltetésszerűen más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül – használja a magántulajdonban (használatában) álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, és gondoskodik annak karbantartásáról.
 - h)** az Igazgatóság által meghatározott módon befizesse a megállapított közös költség hozzájárulást.
 - i)** a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a Lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvényben és a lakásszövetkezet jelen Alapszabályában, SZMSZ-ben és Házirendjében meghatározott rendelkezéseit.
- 10.2.1.** Ha a tag a Lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az Igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felszólítani, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.
- 10.2.2.** A lakás tulajdonosa 15 napon belül köteles az Igazgatóságnak bejelenteni:
 - a)** lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
 - b)** lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát.
 - c)** a lakását bérlő, használó, ill. hasznélvező személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
 - d)** a lakásában lakó személyek számát,
 - e)** hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a behajtással kapcsolatos költségeket az adós köteles megtéríteni.
- 10.2.3.** A 10.2.2. pontban meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30. nap.
- 10.2.4.** Az Igazgatóság a 10.2.2. pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az Igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és a hideg- és melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
- 10.2.5.** A tag, vagy nem tag lakástulajdonos köteles a hideg- és a meleg-víz mellékmérő, állását a megkívánt rendszerességgel az Igazgatósággal közölni, továbbá a mellékmérők hibátlan működéséről, illetve azok rendelet által előírt hitelességéről / cseréjéről gondoskodni. Ha a tag vagy a volt tag a Lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a hideg- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az Igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

11. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

- 11.1.** A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a Lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a Lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.
- 11.2.** A Közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pontjainak megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a Közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása, és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a Közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.
- 11.3.** A nem tag tulajdonos, vagy a kizárt tag a Lakásszövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre (pl. közös helyiségek bérbe adása, vállalkozásból eredő bevételek stb., amelyek az üzemeltetési költséget csökkentik) és szolgáltatásokra nem tarthat igényt. Velük szemben a befizetések előírását ennek megfelelően, időarányosan kell kiszámítani.
- 11.4.** A nem tag tulajdonos vagy a lakásban tartósan tartózkodó személy köteles a Lakásszövetkezet vagyonát gondosan kezelni és védeni.

12. A Lakásszövetkezet gazdálkodása

- 12.1.** A Lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából – ezen Alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – bérbeadás formájában vállalkozási tevékenységet is folytathat.
- 12.2.** A Lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet a fenntartás és felújítás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.
- 12.3.** A Lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos befizetései - amelyet a Közgyűlés az Igazgatóság előterjesztése szerint meghatározott - a Lakásszövetkezet által képzett alapok, azok kamatai, a felújítási kölcsönök, és a működéssel kapcsolatos egyéb bevételei biztosítják.
- 12.3.1.** A Közgyűlés meghatározott célra indokolt esetben egyéb befizetéseket is előírhat a tagság részére.
- 12.3.2.** Ha felújítási alap a felújítási kiadásokat nem fedezi, az Igazgatóság felújítási kölcsönt vehet fel közgyűlési határozat alapján. A határozatban meg kell jelölni a kölcsön felvételének, felhasználásának és visszafizetésének módját, szabályait.
- 12.4.** A fenntartási és felújítási hozzájárulást a tagok és nem tag tulajdonosok havi egyenlő részletekben előre kötelesek - minden tárgyhó 10. napjáig - a Lakásszövetkezetnek megfizetni. Késedelmes fizetés esetén a lejárt részletek után késedelmi kamatot kell fizetni. A kamat mértékét az Igazgatóság állapítja meg és tájékoztatja erről az adósokat.
- 12.5.** A felújítási alap képzésének mértékét az Igazgatóság előterjesztése alapján a Közgyűlés határozza meg. Az fenntartási (üzemeltetési) költségeket érintő hatósági áremelés mértékének arányában az Igazgatóság pótbefizetést rendelhet el.
- 12.6.** A tagok és nem tag tulajdonosok, fenntartással és felújítással kapcsolatos kötelezettségeit lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
- 12.7.** A Lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a Lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a Közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- 12.7.1.** A tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a Közgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközök javára, másodlagosan a Lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületrészek használatba adásából származó költségei fedezetére, harmadlagosan pedig a tulajdonosok lakásában végzett szolgáltatási tevékenységekre kell elszámolni, melyből eredően a hátralék elsősorban az utóbbiaknál (használati díj, szolgáltatás) jelentkezik.
- 12.8.** A Lakásszövetkezet, egyes épületrészek bérbeadásán kívül egyéb gazdasági tevékenységet nem folytat.
- 12.9.** A közös költség hozzájárulás felosztásának szabályai
- 12.9.1.** A szövetkezeti tag által fizetendő közös költség az alábbi szempontok szerint kerül felosztásra:
- a)** lakáshoz kötődő állandó költségek (pl. igazgatási költségek, közüzemi díjak stb.), melynek összetételét az Igazgatóság előterjesztése alapján a Közgyűlés hagyja jóvá.
 - b)** lakás alapterülethez kötődő költségek (felújítás, biztosítási díj), melynek összetételét az Igazgatóság előterjesztése alapján a Közgyűlés hagyja jóvá.
 - c)** A lakásban lakó személyek számához kötődő fizetési kötelezettség esetében az Igazgatóság döntése az irányadó.
- 12.9.2.** A közös költség mértékének tükröznie kell
- a)** a lakásnak lakás, bérlemény, vagy gazdasági tevékenység céljára történő felhasználását,
 - b)** a lakástulajdonos szövetkezeti tagsági viszonyát vagy annak hiányát, (l. még 11.)
 - c)** a közös területekből saját célra leválasztott területek használatát,
 - d)** a pincehasználati díjat,
 - e)** a lakás energiafelhasználásának csökkentésére irányuló, ill. az egyedi mérésre való áttéréssel kapcsolatos önerős fejlesztések megvalósítását (pl. víz mellékmérők felszerelése), amennyiben az számszerűen meghatározható
 - f)** egyéb, a Közgyűlés által elhatározott szempontokat (pl. fokozott üzleti forgalommal kapcsolatos takarítási, energia és karbantartási költségek)
- 12.9.3.** Azokra a lakásokra, melyekben lakás helyett gazdasági tevékenységet folytatnak a közös költség mértékét az azonos alapterületű, lakás céljára hasznosított lakáshoz képest legfeljebb kétszeres szorzóval lehet figyelembe venni.

- 12.9.4.** Azoknál a lakásoknál, melyeket folyamatosan bérbeadásra hasznosítanak a közös költség megállapításánál az azonos alapterületű, lakás céljára hasznosított lakáshoz képest legfeljebb másfélszeres szorzót lehet figyelembe venni.
- 12.9.5.** A közös költség felosztásának részletezését a Közgyűlésre előterjesztett költségvetési előirányzatban kell közzétenni.
- 12.9.6.** A közös helyiségek bérbeadása során az érintett lépcsőház tag és nem tag tulajdonosainak 50 % +1 többségi jóváhagyása szükséges, de azonos célra történő ismételt hasznosítás esetén csak az első alkalommal.
- 12.10.** A költséghátralék megfizetésének szabályai.
- 12.10.1.** A közös költség hátralékának megfizettetése érdekében az Igazgatóság köteles minden törvényes intézkedés megtételére a Lakásszövetkezet ebből eredő kárának elhárítása érdekében. Ennek megfelelően:
- a) egy havi elmaradás esetén köteles a tag vagy nem tag lakástulajdonos részére emlékeztető jellegű felszólítást küldeni;
 - b) két havi hátralék esetén köteles a tag vagy nem tag lakástulajdonos részére fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezni.
 - c) három havi hátralék esetén az Igazgatóság jogosult a tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 12.10.2.** Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.
- 12.10.3.** Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 12.10.4.** A jelzálog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

13. Felelősségi szabályok

- 13.1.** Mind a tag, mind a nem tag lakástulajdonos, illetve a lakásukban tartósan tartózkodó személyek, ha kárt okoznak, azt kötelesek megtéríteni. Ebben az esetben a Polgári Törvénykönyv szabályai érvényesek, melyeket bírói úton kell érvényesíteni.
- 13.2.** Lakásszövetkezetünk a lakóépületre vonatkozó általános érvényű biztosítással rendelkezik. A tag és nem tag lakástulajdonosok kötelesek lakásukat a fenti közös biztosításon túl is biztosítani, mely a felelősségbiztosítást is magában foglalja. Az ingóságok biztosítása ajánlott. A Lakásszövetkezet alkalmazottainak fegyelmi és kártérítési felelősségére, valamint a Lakásszövetkezet által alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségére a Munka Törvénykönyve rendelkezései érvényesek.

14. A Lakásszövetkezet érdekképviselője.

A Lakásszövetkezet érdekképviselői tagságáról az Igazgatóság előterjesztése alapján a Közgyűlés dönt.

15. A Lakásszövetkezet megszűnése

- 15.1.** A Lakásszövetkezet megszűnik, ha
- a) a Lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott Közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
 - b) szervezeti átalakulást hajt végre a kiválás kivételével;
 - c) a cégbíróság megszüntetnek nyilvánítja;
- 15.2.** A Lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

16. A Lakásszövetkezet Házirendje

- 16.1.** A Lakásszövetkezet Alapszabálya a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait Házirendben szabályozza. A

Házirendet a lakóépületekben jól látható helyen ki kell függeszteni. A Házirend határozza meg a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait is. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel. A Lakásszövetkezet Házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

16.2. A Lakásszövetkezet Házirendje tartalmazza a fentiekén túl:

- raktározás, tárolás szabályait,
- állattartás szabályait,
- rovarmentesítés szabályait,
- a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
- az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
- szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
- homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
- dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat.

16.3. A Házirend további szabályait és a részletes előírásait az Alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat mellékleteként az Igazgatóság határozza meg.

16.4. A Házirend - az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légterű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben.

16.5. A jelen Alapszabályban (valamint a jelen alapszabály felhatalmazása alapján a Házirendben és a Szervezeti és Működési Szabályzatban) található a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkor használó részére is kötelezőek.

17. A Lakásszövetkezet Alapszabálya és szabályzatai

17.1. A Lakásszövetkezet Alapszabálya a Lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a Lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

A Lakásszövetkezet Alapszabálya meghatározza (tartalmazza) a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 4.§-ban meghatározott kötelező elemeket.

17.2. Ha a jelen Alapszabály másként nem rendelkezik, a fenntartási költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.

17.3. A Közgyűlés az Alapszabályt - a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével - bármikor módosíthatja. Az Alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

17.4. A jelen Alapszabályban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkor használó részére is kötelezőek.

17.5. A Lakásszövetkezet a saját valamint a vállalkozási tevékenységének ellátása, elősegítése érdekében az Alapszabályon felül az alábbi szabályzatokat hozza létre:

17.6. Szervezeti és Működési Szabályzat, melynek elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

17.7. Házirend, melynek elfogadására a jelen alapszabály 13. fejezetében foglaltak teljes körű figyelembe vételével a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

17.8. A Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott pénzügyi-számviteli tartalmú szabályzatok, úgy mint számviteli politika és számlarend, pénztárkezelési, leltározási és selejtezési szabályzatok. Ezen szabályzatok elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

17.9. Iratkezelési szabályzat, mely a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint az ügyiratok kezeléséről, nyilvántartásáról és védelméről szóló szabályokat is tartalmazó, a köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről szóló 1995. évi LXVI. Törvény rendelkezései alapján készült. Elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

17.10. Tűzvédelmi szabályzat, mely az 1996. évi XXXI. tv. és az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról Szóló 54/2014. sz. BM rendelet rendelkezései alapján került elkészítésre. Elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

18. A Lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai és megszűnés**18.1. Lakásszövetkezet egyesülése**

18.1.1. A Lakásszövetkezet egyesülési szándék esetén a többi (két, vagy több) lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen lakásszövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

18.1.2. Ebben az esetben az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.

18.1.3. Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

18.1.4. Az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak.

18.2. A szervezeti átalakulások közös szabályai

18.2.1. A 18. pontban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetnek az alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül - bejegyzés és közzététel céljából - be kell jelenteni a cégbíróságnak.

18.2.2. A 18.1. pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

18.2.3. A kiválás a szétválás esetére a 2004. évi CXV számú, a lakásszövetkezetekről szóló törvény vonatkozó előírásait kell alkalmazni

18.3. A Szövetkezet megszűnése

18.3.1. A Lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a) a Lakásszövetkezet 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;
- e) a határozott időre alakult Lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik.

18.3.2. A legkisebb kötelező taglétszám (7 fő) hiánya miatt csak akkor van helye a Lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a Lakásszövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

18.3.3. A Lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

18.3.4. Ha a lakásszövetkezet az 3.1 pont a) vagy c) alpontjai alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról, illetőleg a végelszámolásról szóló külön törvények rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

18.3.5. Ha a Közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetése képtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

18.3.6. A Lakásszövetkezet megszűnése esetén a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

18.3.7. A jogutód nélkül megszünt Lakásszövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai a felosztott vagyonból való részesedésük mértékéig kötelesek helytállni a megszünt Lakásszövetkezet ki nem elégített tartozásaiért. (Ptk. 3:48.§ (3))

19. Az Alapszabály jóváhagyása és elfogadása.

A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg - annak keretei között - a Lakásszövetkezet Alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Lakásszövetkezet Közgyűlése a Lakásszövetkezet módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabályát 2017. április 19. napján megtárgyalta és egységes szerkezetben az 11/2017. sz. határozatával jóváhagyta.

Kelt: Budapest, 2017. április 19. napján

.....
Mihály Ferenc
Igazgatóság Elnöke

.....
Kaszás György
Felügyelő Biztos

ZÁRADÉK

Igazolom, hogy a 2013. évi V. törvény hatályba lépése és a 2013. évi CLXXVII. Tv. 9.§. (2) bekezdésében, valamint a 18.§ (1) és (2) bekezdésében előírtak alapján módosított és egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály szövege megfelel a Közgyűlés által elfogadott, Alapszabály módosítások alapján hatályos tartalmának.

Az Alapszabály felülvizsgálatára és új, egységes szerkezetben történő elfogadására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépése, és a 2004. évi CXV. törvény kisebb mértékű módosítása adott okot.

Az Alapszabály hatályos tartalmát a 2004. évi CXV. törvény 4.§.(5) bekezdése és a 2006. évi V. törvény 51.§. (3) bekezdésében foglaltak alapján igazolom.

Dr. Koszoru István ügyvéd
Budapest, 2017. április 19. napján

Szerkesztettem és Ellenjegyzem Budapesten 2017. április 19. napján Dr. Koszoru István ügyvéd